

בס"ד

חוזה מכר – זירת מחיר מטרה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2026
בין _____



אחים אוזן חברה לבניה בע"מ ח.פ. 7-151723-51
מרח' הדסה 90, באר שבע
טל': 08-6474444 פקס': 08-6444560
(שתקרא להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

ל בין

מ מרח'	ת.ז. טלפון
גב' מרח'	ת.ז. טלפון

(שניהם ביחד וכל אחד לחוד שיקראו להלן: "הקונה")

מצד שני;

והמוכרת הינה חברה יזומית, אשר יוזמת הקמת 204 יחידות דיור בפרויקט "**פטדה**"
(להלן: "הפרויקט");

הואיל

והמוכרת הינה בעלת הזכות להירשם כחוכרת במגרשים 213, 215, 216 בגוש 1700 חלקות 30, 34 לפי תכנית תמל / 1115 בעיר קריית גת (להלן: "הקרקע"), עפ"י הסכם חכירה מהוון שנחתם בין המוכרת לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") מספר חוזה 800021553 (להלן: "הסכם החכירה");

והואיל

והמוכרת מתכוונת להקים על הקרקע דירות בגדלים שונים ודגמים שונים בהתאם להיתר הבניה

והואיל

ולפרויקט ניתן היתר בניה;

והואיל

ונחתם בין המוכרת לבין בנק לאומי בע"מ (להלן: "הבנק המלווה") הסכם ליווי פיננסי בקשר עם הפרויקט;

והואיל

והודע לקונה כי החברה לא תוכל לבצע כל שינוי ו/או ויתור והכל לפי תנאי תוכנית מחיר מטרה וכי על הקונה לעמוד בכל התנאים של תכנית מחיר מטרה כפי שפורסמה בין אם ידע ובין אם שלא ידע. "הקונה יצהיר ויתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור."

והואיל

וברצון הקונה לרכוש מאת המוכרת בתמורה ובתנאים שנקבעו בהסכם זה, את זכויות החכירה בדירה כהגדרתה בנספח התשלומים המצורף כנספח א' להסכם;

והואיל

הדירה וכל הצמוד אליה, לרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף כמפורט בנספח התשלומים נספח א' יקראו להלן "הדירה";

וברצון המוכרת למכור לקונה את זכויות החכירה בדירה ולגרום לרישום זכויות החכירה בדירה על שם הרוכש, בספרי רישום המקרקעין לכשייווצרו התנאים המשפטיים המאפשרים רישום, וברצון הקונה לרכוש מאת המוכרת את זכות החכירה בדירה ולרושמה בשמו כאמור לכשייווצרו התנאים המשפטיים המתאימים לרישום;

הואיל

אשר על כן הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. התקשרות הצדדים

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 ניתנה לקונה האפשרות לבקר בקרקע, לראות ולבדוק אותה ואת סביבתה, לדעת את כל הפרטים, המפרטים, התוכניות והמסמכים המתייחסים אל הקרקע ואל הדירה טרם חתימה על החוזה ובסמוך לכך יוצגו בפניו כל הפרטים, תוכניות, מסמכים ומיקום הפרויקט, בהתאם להוראות סעיף זה.
- 1.3 בכפופות לתנאים ולהוראות הקבועים להלן בחוזה זה, מתחייבת בזה המוכרת כלפי הקונה למכור ולהעביר לקונה החזקה וזכויות החכירה בדירה המתוארת להלן והקונה מתחייב בזה לשלם את התמורה הקבועה בחוזה זה בשיעורים ובמועדים שנקבעו לתשלומים, לקבל מאת המוכרת את הדירה והזכויות בדירה וזאת לאחר פירעון מלוא התשלום כמפורט בנספח א' וכן למלא אחר יתר התחייבויותיו לפי חוזה זה.

הדירה לצורכי הסכם זה משמעה:

דירה מס' זמני, בבניין, בת, חדרים, בקומת

1.4 הנספחים להסכם זה יחשבו חלק בלתי נפרד ממנו:

נספח א' -	נספח תשלומים.
נספח ב' -	תכניות הדירה.
נספח ג' -	מפרט טכני (נספח ג'1).
נספח ד' -	נוסח יפוי כוח
נספח ה' -	התחייבות כלפי הבנק המלווה.
נספח ו' -	הודעה לקונה על זכויותיו לפי חוק המכר.
נספח ז' -	התחייבות המוכרת להמצאת בטוחה לפי חוק המכר.
נספח ח' -	כתב התחייבות חסר דירה במחיר מטרה
נספח ט' -	תצהיר חסר דירה רוכש/ דירת מחיר מטרה
נספח י' -	נספח שוברים.
נספח יא' -	נספח לבנק המלווה

2. התחייבות המוכרת

2.1 המוכרת מתחייבת לבנות, להקים, ולהשלים בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה את הדירה בהתאם: להיתר הבניה;

לתקנות ולתקנים כדין שהינם בתוקף ביום קבלת היתר הבניה;

לתוכניות שהוכנו על פי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "החוק") המצורפות להסכם **כנספח ב'**.

למפרט הטכני נספח ג' אשר לא יפחת מן המפרט המחייב.

כל המסמכים הנ"ל החתומים בידי שני הצדדים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.

2.2 בוטל

2.3 סטיות בבניית הדירה ו/או חריגות שאינן מהותיות כהגדרתן בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 לעומת נספחים ב' ו- ג' המותרות לפי הוראות החוק, לא יהיו הפרה של התחייבויות

- המוכרת לפי הסכם זה, ולא יזכו את הקונה בשום סעד ו/או זכות תביעה שהיא והכל בכפוף להוראות הדין.
- 2.4 המוכרת מתחייבת למכור לקונה והקונה מתחייב לרכוש מאת המוכרת את הדירה בתמורה ובהתאם לתנאיי הסכם זה.
- 2.5 המוכרת מצהירה כי היא רשאית למכור את הדירה לקונה וכי אין מניעה חוקית או אחרת למכור את הדירה לקונה, בתמורה ובהתאם לתנאי הסכם זה.
- 2.6 המוכרת מתחייבת להשלים את בניית הבית והדירה, בהתאם להיתר הבניה ולמפרט המחייב, עד למועד מסירת החזקה כהגדרתו בסעיף 2 לנספח התשלומים (נספח א'), ובכפוף לאורכות המותרות על פי הסכם זה, כמפורט להלן (להלן: "**מועד המסירה**"). עבודות הפיתוח הכלולות בנספח ב', יושלמו בהתאם להוראות המכרז. עבודות הפיתוח הצמודות אשר הינן באחריות המוכרת יושלמו בתוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין. הודע לקונה כי אי השלמת עבודות הפיתוח במועד מסירת החזקה, עבודות אשר אינן באחריות המוכרת, לא תחשב כאילו הדירה או הבית אינם גמורים לעניין תאריך מסירת החזקה, ולא תחשב כהפרה של ההסכם ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח לא ימנע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר בדירה. עבודות הפיתוח תבוצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.
- 2.7 המוכרת מתחייבת למסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה, כשהיא ראויה למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ, כשהבית מחובר לרשת המים, החשמל, הגז והביוב, דרכי הגישה, לדירה ולחניה סבירות, הדירה חופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא וזכות לצד שלישי, למעט משכנתא ו/או שעבוד אחר לזכות בנק שיינתן לקונה הלוואה מובטחת במשכנתא למימון רכישת הדירה, ולמעט המשכנתא המוזכרת בסעיף 11 להלן לגביה יקבל הקונה מכתב החרגה, עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה, המוכרת תמסור לקונה הוראות תחזוקה ושימוש כשהן חתומות על ידה.
- 2.8 תנאי למסירת החזקה בדירה הוא שהקונה ימלא, קודם לקבלת החזקה בדירה, את כל ההתחייבויות שהינו חב במלואן כלפי המוכרת הרלוונטיות למסירה, ובמיוחד **ובדגש סילוק בפועל של כל התשלומים שהקונה התחייב לשלם למוכרת ו/או לרשות אחרת על פי תנאיי הסכם זה.**
- 2.9 מועד מסירת החזקה בדירה, האמור בסעיף 2 לנספח התשלומים ובכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הקונה יהיה ביום **20/07/2030** לאחר קבלת טופס 4 ; "א-1981 מאת הרשות המוסמכת, זאת ועוד הודע לקונה כי 14 ימים טרם קבלת החזקה בדירה יהא עליו לפעול להעברת רישום מנוי חברת חשמל, ארנונה, מים וטלפון, באם ייבחר בכך, על שמו של הקונה, ויישא בהוצאות הכרוכות בכך.
- 2.10 סמוך למועד השלמת הנכס תשלח המוכרת לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תישלח לו המוכרת הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.
- למען הסר ספק, המוכרת תתאם עם הקונה את מועד המסירה הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים שבהסכם והן במקרה של דחייה או הקדמה של מועד המסירה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה והדין. המוכרת תאפשר לקונה להחליט בין שלושה מועדים מוצעים, בהם עליו לבוא ולקבל את החזקה בדירה. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד שייבחר מבין המועדים שהוצעו לקונה, כאמור לעיל ולמלא אחר כל התחייבויותיו הקודמות למועד המסירה. לא הופיע הקונה בתאריך המסירה המוסכם מסיבה אשר אינה תלויה במוכרת, יראו הצדדים במועד המסירה שנקבע (בפעם השלישית) כמועד המסירה בפועל כאמור וכמותנה בהסכם זה, מבלי לפגוע בכלליות האמור תתאם המוכרת עם הקונה מועד מסירה נוסף/ חדש ע"פ שיקול דעתה הסביר.
- 2.11 מובהר בזה כי המוכרת תהא רשאית למסור את החזקה בדירה לידי הקונה במועד מוקדם יותר ובתקופה של עד 60 ימים הקודמים למועד המסירה הנקוב בנספח התמורה ובלבד שנמסרה לרוכש הודעה בכתב על מסירה מוקדמת חודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור תהא מותנית בהסכמת הקונה בכתב ומראש. הוקדם

מועד מסירת החזקה בהתאם להוראות סעיף זה, ישלם הקונה את יתרת התמורה לפני ובסמוך למועד המסירה בפועל ובלבד שהמוכרת עמדה בכל התחייבויותיה הכרוכות במסירה 2.12. הודע לקונה כי איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה של יעלה על 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת ולא יזכו את הקונה בסעד כשלהו.

2.12 המוכרת מתחייבת שחניות הנכים בפרויקט לא יוצמדו לאף אחת מהדירות בפרויקט ויהיו חלק מהרכוש המשותף, ובמועד הרישום תרשום את חניות הנכים כרוכש משותף.

3. היתר הבנייה

3.1 ידוע לקונה שהוצא היתר בניה לפרויקט.

3.2 המוכרת תהיה זכאית לבצע את עבודות הבניה בעצמה ו/או באמצעות קבלני משנה מורשים מטעמה.

3.3 לפני מסירת החזקה בדירה המוכרת תהא רשאית, ללא צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין, הדירה והבניין בעצמה, או באמצעות אחרים-צינורות מים, תיעול, הסקה, גז ביוב ותשתיות למיניהן כפי שתמצא לנכון, וכן לקבוע עמודי חשמל ו/או טלפון, למתוח חוטי חשמל ו/או טלפון ו/או כל מטרה אחרת הדרושים לבניין בכלל ולכל אחד ואחד מדייריו בפרט, וזאת בין אם אלה משרתים את הבניין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים לבניינים אחרים ו/או לדירות אחרות. לאחר מסירת החזקה בדירה, הקונה יאפשר למוכרת ולכל הבא מטעמה לבצע כל עבודות תחזוקה ו/או תיקונים במתקנים כאמור, במידה ואלה יידרשו, ובלבד שאלה בוצעו בתיאום מוקדם עימו בשעות סבירות והדבר לא יפגע ו/או ימנע את גישתו הסבירה לדירה על הצמודותיה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל ייגרם נזק לדירה תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

3.4 הקונה אינו רשאי להתערב, ו/או לבקר באתר הבנייה, ו/או בבנין ו/או בדירה בכל מהלך הבנייה האלא באישור המוכרת מראש ובכתב. רצה הקונה לבקר כאמור יעשה זאת רק לאחר תאום מראש וקבלת אישור בכתב מראש מהמוכרת לגבי מועד וזמן הביקור, והביקור יערך בנוכחות נציג מוסמך מטעם המוכרת ששמו ינקב באישור בכתב הני"ל. הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו שבמידה ויפר הוא ו/או מי מטעמו התחייבותו נשוא סעיף זה וסעיף 6 להלן ישא במלוא האחריות בכל הנוגע לכל נזק, לרבות נזקי גוף, שיגרמו באתר הבניה ו/או בבנין ו/או בדירה לקונה ו/או מי מטעמו ו/או כל צד שלישי שהוא. מובהר, כי אין באמור כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לוועדות התכנון.

4. הליווי הפיננסי

4.1 המוכרת מודיעה לקונה כי התקשרה בהסכם ליווי פיננסי עם בנק לאומי בע"מ כבנק המלווה וככל שתעמוד בתנאי ההסכם היא תהא רשאית לקבל אשראים הנדרשים בקשר עם הפרוייקט.

4.2 הקונה יקבל מהמוכר את הערבויות הבנקאיות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") להבטחת כספים שישלם על חשבון מחיר הדירה כאמור בסעיף 5 להלן, אשר יונפקו על ידי הבנק המלווה, והכל בכפוף לתשלום מלוא התמורה לחשבון הליווי אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום אשר הקונה מקבל במעמד חתימתו על הסכם זה. למען הסר כל ספק, הערבויות יונפקו בגין הסכומים שיתקבלו בחשבון הליווי בניכוי רכיב המע"מ. רכיב המע"מ הכלול בתשלום יובטח על ידי הקרן להחזר מע"מ במשרד האוצר שהוקמה לצורך זה. במקרה של מימוש ערבות חוק המכר תשלם הקרן את רכיב המע"מ לרוכש באמצעות הבנק המלווה והכל בכפוף להוראות כל דין.

4.3 המוכרת מודיעה לקונה כי היא המחתה ותמחה לבנק על דרך שעבוד מדרגה ראשונה, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה הנובעות מהסכם זה. המוכרת מורה לקונה, בהוראה בלתי חוזרת, לשלם את כל מחיר הדירה המוסכם בסעיף 10 להלן במועדים המוסכמים בנספח א' לזכות הבנק המלווה לחשבון מס' 12442343 סניף 800 (בנק לאומי בע"מ) (להלן: "חשבון הליווי") אך ורק באמצעות פנקס השוברים והודע לקונה הוראת המוכרת אשר מתחייב לנהוג בהתאם להוראה זו.

4.4 הובא לידיעת הקונה דבר שעבוד הקרקע וכל שייבנה עליה, לרבות כל זכות לקבלת כספים שקיימת לטובת הבנק המלווה. המוכרת תהא רשאית, בכפוף להוראות הדין והמרכז, לשעבד בשעבוד נוסף את הקרקע וכל שיבנה עליה לטובת הבנק המלווה לפי צרכיה.

- 4.5 הצדדים מתחייבים לא לעשות שינוי מהותי בסעיפי הסכם זה ללא קבלת אישור הבנק המלווה, מראש ובכתב.
- 4.6 בוטל.
- 4.7 הודע לקונה שאין לבנק המלווה מחויבות כלשהי כלפיו באשר לבניית הבית ו/או הדירה, ואין ולא תהיינה לו, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מיין וסוג שהם כלפי הבנק המלווה, שאינן רלוונטיות לאחריות הבנק המלווה, למעט זכויות על פי הערבות/יות לפי חוק המכר שיקבל מהמוכר ואשר תופק על ידי הבנק המלווה, מעת לעת בכפוף לתשלום התמורה על בסיס פנקס השוברים בלבד.
- הקונה מאשר את הוראות **נספח ה'** להסכם המכר המסדיר את מעמדו של הבנק המלווה.
- 4.8 המוכרת מתחייבת לגרום לכך כי משכון ושעבוד הקרקע לא יהא בו כדי לפגוע בזכויות המוקנות לרכוש בדירה על פי הסכם זה, ולא יהא בו כדי למנוע הקניית הזכויות והחזקה בדירה לקונה במועד לו התחייבה המוכרת על פי הסכם זה.
- 4.9 השעבוד החל על הקרקע לא יחול על הדירה בתנאי שיתקיימו התנאים המפורטים להלן, במצטבר:
- (1) מלוא תמורת הדירה שולמה לחשבון הבנק המפורט בסעיף 4.3 לעיל.
 - (2) בניית הדירה הושלמה והחזקה בה נמסרה לקונה.
 - (3) בוטל.
 - (4) התקיימו דרישות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות (1974) בדבר בטוחה חליפית, קרי, נרשמה הערת אזהרה לקונה (וזאת ככל שהייתה ו/או ישנה אפשרות חוקית לעשות כן) או נחתם חוזה חכירה לדורות ברשות מקרקעי ישראל ע"ש הקונה.
- 4.10 הודע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו שעל פי סעיף זה הואיל וזכויות הבנק המלווה קשורות ותלויות בו, אלא בהסכמת המוכרת.

5. בטוחה

- 5.1 להבטחת תשלומים שישלם הקונה עבור הדירה אך ורק באמצעות שוברי התשלום, מתחייבת המוכרת לתת לקונה בטוחה מסוג ערבות בנקאית לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (**להלן: "חוק המכר"**), כפי שהוא בתוקף בתאריך חתימת הסכם זה או כפי שיתוקן מעת לעת (**להלן: "ערבות חוק המכר"**) על ידי הבנק המלווה כמפורט בסעיף 4 לעיל, בכפוף לדין ויחולו על המוכרת כל החובות על פי החוק. ערבות חוק המכר תינתן לכל תשלום שישולם ע"י הקונה לחשבון הליווי של הפרויקט, לרבות בגין התשלום הראשון וזאת תוך 14 יום מיום קבלת התשלום לחשבון הליווי הערבות תהיה צמודה בתנאי ההצמדה הקבועים בסעיפים 10.7 - 10.8 להלן.
- המוכרת תישא בעלויות הכרוכות בהוצאת ערבות בנקאית ו/או חידושה והמוכרת תמציא מאת הבנק אישור תשלום לקונה בשל כך, הערבות תימסר לקונה על ידי המוכרת והאחריות למסירתה למוסד הפיננסי שלטובתו הוסבה אם הוסבה תחול על הקונה בלבד, עלויות בגין הסבתה של הערבות לטובת המוסד הפיננסי יחול על חשבון הקונה. עלות מכתב החרגה ראשון על חשבון המוכרת והיתר על חשבון הקונה.
- הובא לידיעת הקונה כי ובמידה ויתאפשר לו לרשום הערת אזהרה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, הקונה לא ירשום לטובתו את הערת האזהרה כאמור וזאת עד למועד השבת כל הבטוחות שנמסרו לו מהמוכרת.
- 5.2 מובהר בין הצדדים כי לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, זכאית המוכרת להחליף את ערבות חוק המכר בבטוחות אחרות בהתאם להוראות חוק המכר. המוכרת תישא בעלות החלפת הבטוחה ותודיע לקונה על החלפת הבטוחה.
- 5.3 במעמד מסירת החזקה בדירה לקונה, ובתנאי שהקונה שילם למוכר ו/או לבנק המלווה (לפי העניין) את מלוא התמורה והתשלומים המגיעים ממנו על פי חוזה זה, מתחייבת המוכרת להמציא לקונה אישור מאת הבנק המלווה כי זכויותיו של הקונה בדירה נקיות מכל חוב ושעבוד לבנק, וכי

המשכנתא הרובצת על הקרקע לטובת הבנק המלווה אינה חלה על הדירה ולחילופין שהבנק לא יממשה, בכל הנוגע לדירה ובנוסף המקובל בבנק המלווה. עלות מכתב ההחלטה ראשון יחול על המוכרת, כאמור לעיל בסעי' 5.1.

- 5.4 המוכרת תהיה רשאית להחליף את הערבות הבנקאית לפי חוק המכר, בכל בטוחה אחרת על פי החוק הני"ל והכל על פי שיקול דעתה הסביר בכפוף להוראות המכרז, הסכמת הבנק המלווה, ולהוראות חוק המכר, ולקונה הודע מראש על החלפה זו. מובהר כי המוכרת יכולה להשתמש בייפוי הכוח הנזכר לעיל לשם החלפת הבטוחות כאמור.
- 5.5 הובא לידיעת הקונה כי מצורפת לחוזה זה הודעה על פי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה – 1974, בדבר זכויותיו לקבל בטוחה כנגד תשלומים שהוא ישלם למוכרת על פי הוראות החוק.

6. מסירת חזקה ופרטיכל מסירה

6.1 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והקונה תרשומת, (להלן: "פרוטוקול המסירה") אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "הליקויים בדירה").

- א. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- ב. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- ג. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- ד. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- ה. המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים ב', ג' ו- ד' בפרוטוקול המסירה.

ו. הקונה מתחייב להופיע בדירה במועד המסירה, לקבל מנציג המוכרת את החזקה בה ולאשר בכתב את דבר קבלתה על גבי פרטיכל מסירה, כמפורט להלן ובכפוף לאמור בסעיף 6.2 להלן.

6.2 המוכרת רשאית למסור את הדירה לחזקתו גם לפני השלמת עבודות הפיתוח, כעולה מסעיף 2.6 לעיל ובלבד שהדירה ראויה למגורים ושלא קיימים בה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר.

6.3 הודע לקונה כי אם הקונה לא יקיים את כל חובותיו האמורות בסעיף זה, או אם הקונה לא יהיה זכאי לקבל החזקה בדירה בתאריך המסירה עקב אי מילוי כל ההתחייבויות שעליו למלא עד תאריך המסירה, הרי שמבלי לגרוע מכל זכות אחרת של המוכרת, ייחשב מועד המסירה הנקוב בסעיף כמועד המסירה לכל דבר ועניין. לרבות לעניין תקופת הבדק והאחריות על פי כל דין ולעניין החבות בכל התשלומים החלים על הקונה החל ממועד המסירה לרבות כל תשלומי הארנונה, האחזקה, וועד הבית, ויתר התשלומים החלים על רוכשי דירות.

6.4 אין בהוראות סעיף 6.3 לעיל, כדי להטיל על המוכרת חובה כלשהי לשמור על הדירה ו/או לתחזקה זולת החובה כשומר שכר(במידה וגובה דמי שמירה) ו/או כשומר חנם, הכל לפי העניין, על פי חוק השומרים, תשכ"ז-1967. המוכרת אינה רשאית להתנות על האחריות המוטלת עליה מכוח חוק המכר (דירות).

6.5 המוכרת מתחייבת לאפשר לקונה או מי מטעמו לבדוק את הדירה במעמד מסירת החזקה.

6.6 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

הפיצויים הקבועים בסעיף זה לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

הוראות סעיף זה לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

1. הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;
2. הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע המוכרת לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

6.7 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תודיע המוכרת לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה.

מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנויה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

6.8 במקרה שדחיית מועד המסירה תעלה על פי סעיף זה על שישה חודשים (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 6.6) ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

השבת התמורה תעשה לא יאוחר מ-45 ימים מיום ביטול ההסכם ברשות המיסים, כפוף להשבת הערבויות הבנקאיות שניתנו לו, ביטול התחייבות לרישום משכנתא שניתנה לבנק שנתן לקונה הלוואה וחתירתו על כל המסכים הדרושים ליישום ביטול ההסכם ואפשרות מכירת הדירה לקונה אחר אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין.

6.9 בוטל

6.10 מבלי לגרוע באמור לעיל, מובהר לקונה כי איחור של חודש ימים במסירת הדירה, לא ייחשב כהפרת חוזה ע"י המוכרת ולא יקנה לקונה זכות לפיצויים או לעיכוב תשלומים שהוא חייב בהם בהתאם להוראות החוזה הן כלפי המוכרת והן כלפי הפועלים מטעמה והקשורים עמה והכל בכפוף להוראות הדין.

6.11

- 6.13 המוכרת תשלים את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה בכפוף לתשלום מלוא התמורה, למען הסר ספק מודגש כי לא תימסר חזקה בדירה בטרם תשולם מלוא התמורה על פי הנקוב בספרי הנהלת החשבונות של המוכרת.
- 6.14 טרם מסירת החזקה בדירה לקונה, חל איסור מוחלט לקונה ו/או מי מטעמו לתפוס חזקה בדירה ו/או להיכנס לדירה למעט לשם הסתכלות ובדיקה וגם זאת בתיאום עם המוכרת מראש, וכן אסור לקונה להכניס חפצים, רהיטים וכדומה לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים – לצורך סעיף זה תחשב הכנסת חפצים, רהיטים וכד' לתפיסת חזקה. בכפוף להוראות המכרז לקונה אסור לעשות שנויים, תוספות ושיפורים בדירה עד לאחר מסירת הדירה ללא קבלת כל ההיתרים שיידרשו על-פי כל דין לצורך ביצוע אותו שינוי, ככל שיידרשו.
- 6.15 המוכרת תמסור את הרכוש המשותף (הרכוש המשותף הינו - כל אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף, ולא הוצאו על ידי המוכרת מכלל הרכוש המשותף, אך למעט אותם חלקים אשר הוצמדו לדירות), בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "הרכוש המשותף") וכן חלקים מהמקרקעין (אשר השימוש בהם יוקנה לכלל רוכשי יחידות הדיור בפרויקט) שבבניין לשלושת הרוכשים אשר יהיו הראשונים שיקבלו את החזקה בדירותיהם בבניין (להלן: "נציגות זמנית ו/או נאמן"). למען הסר ספק, הבניין בסעיף זה מתייחס לבניין בו מצויה דירת הקונה בלבד לא כלל הבניינים בפרויקט. מובהר כי, כל החלקים אשר הוצאו מן הרכוש המשותף הוצמדו לדירה מסוימת ומראש, כמפורט במפרט ובכפוף להוראות הדין.
- 6.16 הודע לקונה כי על הקונה הראשון אשר קיבל לחזקתו את הדירה שרכש בבניין, להתקשר בהסכם עם חברת החשמל לחיבור הרכוש המשותף במונה למערכת החשמל של הבניין.
- 6.17 הודע לקונה כי המוכרת תמסור לשלושת הדיירים הראשונים שקיבלו את החזקה בדירה לקבל עבור יתר הדיירים בבניין את החלקים ברכוש המשותף.
- 6.18 הוראות סעיף 6 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המתחייבים על קבלת הרכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, ואולם המוכרת זכאית למסור למיועד לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני אחר, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.
- 6.19 למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את המוכרת מאחריותה לתקינות הרכוש המשותף בהתאם לחוק המכר.

7. בדק ואחריות

- 7.1 "תקופת הבדק" - כמשמעותה בחוק המכר (דירות).
- "תקופת אחריות" - כמשמעותה בחוק המכר (דירות) שתחל בתום תקופת הבדק.
- 7.2 המוכרת תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבנין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין."
- 7.3 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה,

ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

התחייבויות המוכרות לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").

7.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

7.5 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן ממועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

7.6 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.

7.7 ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

7.8 הקונה מתחייב, לאפשר למוכר ו/או לקבלני משנה, עובדיה ושליחיה להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שידרשו ביחידות אחרות בבנין/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתאום מראש עם הרוכש.

7.9 מובהר כי בכל מקרה בו ידרשו תיקונים בריצוף ו/או בקרמיקה ו/או באביזר אחר כלשהוא שהותקן בדירה (להלן - "האביזר") תהיה המוכרת רשאית לעשות שימוש לשם תיקון הליקוי באביזר אשר יוצר על ידי היצרן המקורי והנושא מס' המוצר זהה למספר שניתן לאביזר המקורי ובמקרה זה המוכרת תעשה מאמץ סביר למציאת אותו גוון ואם לא כן, תהא המוכרת רשאית לעשות שימוש לשם תיקון הליקוי באביזר אשר יוצר ע"י היצרן המקורי והנושא מס' מוצר זהה למספר שניתן לאביזר המקורי. כמו כן, יפעל הקונה באופן סביר על מנת להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים.

7.10 כל נזק שייגרם לדירה כתוצאה מתיקון הליקויים יתוקן על ידי המוכרת ועל חשבונה בתוך זמן סביר לאחר גמר התיקונים. המוכרת תחזיר את מצב הדירה לקדמותו.

7.11 תיקנה המוכרת, או אחרים מטעמה, ליקויים בדירה, יאשר הקונה בכתב את דבר ביצוע התיקון. מובהר בזאת כי אישור הקונה יהיה בדבר ביצוע התיקון בלבד ולא בגין מהות וטיב התיקון.

7.12 הודע לקונה כי ככל שלא יאפשר למוכרת ו/או מי מטעמה להיכנס לדירתו לשם תיקון הליקויים בדירה ו/או בדירות אחרות בבניין, אזי המוכרת לא תתקן את אותו ליקוי כאמור עד שהדבר יתאפשר ותהא רשאית לתבוע מהקונה את כל הנזקים שנגרמו לה כתוצאה מכך.

7.13 המוכרת תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה תוך פרק זמן הקבוע בחוק המכר, מתוך מגמה לבצע את כל התיקונים אם יהיו, בכל הבניין בעת ובעונה אחת והכל בהתאם לאופי התיקון ומידת דחיפותו..

7.14 במהלך שנה מיום המסירה, וככל שהקונה פנה בכתב בטענה לליקוי כלשהוא, יבקר נציג המוכרת בדירה לאחר תאום מוקדם עם הקונה, בשעות העבודה המקובלות ואלה יערכו במשותף פרוטוקול, ככל שיש צורך בכך, בו ירשמו כל הליקויים הדרושים תיקון. באותו מעמד או בסמוך לו, יודיע נציג המוכרת לקונה על מועד או המועדים בהם יבוצעו התיקונים הדרושים.

- 7.15 במקרים יוצאים מן הכלל תתקן המוכרת את הפגמים, אשר טבעם יהיה מסוג המחייב תיקון דחוף במועד המוקדם ביותר ככל הניתן, מיום שהודיע הקונה על הפגם כאמור.
- 7.16 היה ולפי שקול דעתה הסביר המקצועי של המוכרת אין הפגם ניתן לתיקון באופן סביר אזי במקום תיקון תהא היא חייבת לפצות את הקונה על הנזק שנגרם לו עקב הפגם או לחילופין, ולפי בחירת הקונה, יהיה רשאי הקונה לתקן את הפגם על ידי איש מקצוע מטעמו והמוכרת תישא בהוצאות התיקון בהתאם למחיר המקובל בשוק.
- 7.18 אין באמור בהסכם זה כדי להתנות על האחריות המוטלת על המוכרת מכוח הוראות שאינן ניתנות להתנאה על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.
- 7.19 במקרה בו תקרא המוכרת לבצע תיקונים בדירה והקריאה תתגלה כקריאת שווא ו/או אם יתגלה כי הליקוי הוא תוצאת מעשה או מחדל של הקונה, תהייה המוכרת רשאית לתבוע מאת הקונה את כל ההוצאות שייגרמו למוכרת אשר תוכיח כי הקריאה כאמור התגלתה כקריאת שווא.
- 7.20 מבלי לפגוע בכלליות האמור יודגש ויובהר כי המוכרת לא תישא באחריות לתיקון פגמים בעבודות ו/או באביזרים ו/או בפרטים ו/או בכל מלאכה (להלן: "הזמנה פרטית") אשר הוזמנו על ידי הקונה מבעלי מקצוע שונים, והזמנות פרטיות אלה אינם כלולים במפרט ולא נרכשו ישירות מהמוכרת, כמו כן המוכרת לא תהיה חייבת לפצות את הקונה בגין כל נזק שנגרם כתוצאה מההזמנה פרטית, אשר נגרם לחלקי הדירה שבוצעו לפי בקשת הקונה בסטנדרט השונה מזה הקבוע במפרט למעט אם הפגם נעוץ בהתקנה והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) כאמור.
- 7.21 הודע לקונה כי חלה עליו האחריות להודיע למוכרת על פגם/נזק, הדורשים תיקון והקונה יאפשר למוכרת לתקן פגם/נזק הדורשים תיקון לרבות כאלה הדורשים תיקון באופן מיידי בין בדירה ובין בדירות אחרות (ככל שיש לו קשר לאותו פגם/נזק) ו/או ברכוש המשותף והכל בהתאם להוראות הדין.
- 7.22 המוכרת מצהירה בזה כי היווצרות ליקויים בדירה ו/או בבניין כהגדרתם לעיל, הינה בלתי נמנעת, המוכרת תהא מחויבת לתקן ו/או להחזיר את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

8. עבודות הפיתוח

- 8.1 עד מועד מסירת החזקה בדירה לקונה המוכרת רשאית, בכפוף להוראות הדין וללא הסכמת הקונה להתקין ו/או להעביר דרך הקרקע והבית, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד או חברה אחרת צינורות למים חמים או קרים, צינורות הסקה, חשמל, תיעול, צינורות ומיכלי גז, כבלי טלפון וכבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית וטלוויזיה בכבלים, קווי ביוב ושוחות ביוב, נישות לפילרים וכן להעמיד עמודים, למתוח כבלי חשמל, הכל בהתאם לתוכניות הפיתוח המופקדות במשרדי המוכרת, וזאת בין אם הם ישרתו את הבית ו/או את הדירה, ובין אם הם ישמשו, יחברו ויקשרו בתים או דירות אחרות. לאחר מועד מסירת החזקה בדירה על הקונה לאפשר למוכרת ו/או לרשויות או למי שיפעל מטעמן, לפקדיהם, לפועליהם להיכנס לקרקע ולבית ולהוציא לפועל את העבודה ו/או לבצע פעולות שתידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות לצורך ביצוע כל עבודות האחזקה ו/או תיקון וזאת בשעות סבירות ולאחר תיאום עימו. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מהשימוש הסביר של הרוכש בדירה על הצמודותיה. המוכר ישיב את מצב הדירה לקדמותו ככל הניתן בהקדם האפשרי.
- 8.2 אופן והיקף ההוצאה לפועל והביצוע של עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי המוכרת בקרקע ו/או מחוצה לה, כולל המיקום, הגודל, הצורה, החומרים, במידה שלא נקבעו או תוארו בנספח ב', יקבעו על ידי המוכרת לפי בחירתה בהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות ובהתאם להיתר הבניה ולהוראות המכרז.
- הודע לקונה, כי עבודות פיתוח כלליות מחוץ לשטח הקרקע בקשר לפרויקט, לרבות תשתיות כגון: דרכים, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, רשת מים וביוב, מבני ציבור, שטחי ציבור, גינות, גידור, חשמל, תקשורת, טלפון וכד', אינם באחריות המוכרת, וכי המוכרת אינה אחראית, בכל אופן שהוא, בכפוף להוראות המכרז, לקצב הפיתוח הכללי ו/או להשלמתו ו/או לתחזוקת עבודות הפיתוח ו/או ללוח הזמנים ו/או לדרך ו/או לטיב ו/או לאיכות הביצוע.

מבלי לגרוע מהאמור, החברה מתחייבת להשלים את יתר עבודות הפיתוח במקרקעין (בקשר לפרויקט) תוך 6 חודשים קבלת טופס 4 לבניין.

9. הרישום

- 9.1 המוכרת מתחייבת לרשום את זכותו של הקונה בפנקסי המקרקעין.
- זכותו של הקונה בדירה או בחלק היחסי ברכוש המשותף תהיה זכות חכירה ותובטח ע"י רישום הדירה כיחידת רישום נפרדת או כיחידה נפרדת בבית משותף בפנקסי המקרקעין שבלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע, על שמו של הקונה ישירות, כאשר הבית חופשי מכל חוב, עיקול, צו הריסה, או זכות צד ג', למעט כאלה הקשורים בהבטחת זכויות הקונה ע"י כל מוסד שהוא, שיתן לקונה הלוואה המובטחת במשכנתא.
- 9.2 רישום הזכויות דלעיל בפנקסי המקרקעין יבוצע ע"י המוכרת במועד המוקדם ביותר האפשרי מבחינה טכנית ומשפטית ובכפוף לתשלום מלוא התמורה לפי חוזה זה ע"י הקונה ומלוי אחר כל ההתחייבויות של הקונה לפי חוזה זה.
- 9.3 המוכרת מתחייבת לגרום לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. המוכרת מתחייבת לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.
- בכפוף להוראות הדין, תירשם לזכות הקונה הזכות לחכירה בדירה, וירשמו כל משכנתא ו/או שעבוד לחובת הקונה על זכותו בדירה, עפ"י כל התחייבות ו/או הוראה שנתן הקונה למוכרת ושהמוכרת נתנה לבנקים או לאחרים בקשר להלוואה המובטחת במשכנתא שקיבל הקונה, הכל תוך 6 חודשים ממועד רישום הבית עפ"י חוק המקרקעין כאמור לעיל, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר ובכפוף לכל דחיה או הארכה בתקופה זו בכל מקרה של עיכובים טכניים ו/או חוקיים אשר המוכרת הוכיחה לגביהם כי הנסיבות לאותם עיכובים אינם ו/או לא היו בשליטת המוכרת ו/או המטפלים בכך מטעמה והיא לא יכלה למנוע את קיומן, ולמשך הזמן הדרוש עקב אותם עיכובים, ובכפוף למילוי התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, והמצאת מסמכים הדרושים לרישום ע"י הקונה, במועד (אישור על תשלום מיסים עירוניים, אישור על תשלום מס רכישה, אישור היטל השבחה, שטרי משכנתא וכו').
- 9.4 המוכרת מתחייבת לרשום את הבית כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המכר (דירות).
- במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכרת מתחייבת לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. אם הקונה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של העורך הדין המטפל ברישום, יתואם המועד עם הקונה.
- על מנת לאפשר טיפול יעיל ברישום הבית והדירה כנ"ל ע"ש הקונה, מבהירים בזה הצדדים כי כל הטיפול ברישום יימסר לידי אחים אוזן חברה לבניה בע"מ או מי מטעמה, מרח' הדסה 90, באר שבע.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, המוכרת תהיה רשאית, לבצע את הפעולות המפורטות להלן ובמקרה הצורך, להשתמש בייפוי הכוח שיימסר לה מהקונה כדי לבצע את הרישום. המוכרת תהיה רשאית להגדיר את החלקים המשותפים בבית המשותף בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין ובלבד שלא תפגע זכותו של הקונה בדירה, על הצמודותיה על פי הסכם זה.
- המוכרת תקבע את התקנון המיוחד בהתאם למפרט בכפוף להוראות הדין, שיכול לכלול בין היתר את ההוראות הבאות כולן או מקצתן:
- 9.4.1 הוראות כי לדירות מסוימות יוצמדו חלקים של הרכוש המשותף כמפורט בהסכם זה

ובמפרט.

- 9.4.2 הוראות בדבר החזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג. בכפוף לאמור בפסקה 9.4.3 להלן יישא הקונה בחלק יחסי מההוצאות הכרוכות בכך.
- 9.4.3² הוראות בדבר התקנתם והחזקתם של מערכות ומתקנים בבית כמו גז, ביוב, מים וחשמל וכיוצ"ב וכן הוראות בדבר חלוקת ההוצאות הכרוכות בשימוש ובהחזקת מערכות ומתקנים אלה.
- 9.4.4² הוראות בדבר סדרי קבלת החלטות בנוגע לניהול הבית המשותף.
- 9.4.5² הוראות האוסרות לעשות או לנהל בדירה בית עסק, מלאכה או שימוש העלולים להוות מטרד או מפגע כהגדרתם בחוק, וכן הוראות האוסרות להשתמש בדירה לכל צורך שהשימוש בו נאסר במפורש בתקנון המיוחד ובלבד שאיסור כזה לא יחול על השימוש למטרה שלשמה נרכש הדירה.
- 9.4.6² הוראות האוסרות על הקונה לעשות שינויים קונסטרוקטיביים בלבד בדירה מבלי לקבל הסכמה מאת הנציגות של הבית המשותף ומבלי לקבל תחילה את האישורים הדרושים מאת הרשויות המוסמכות עפ"י כל דין. אין באמור בהוראה זו כדי למנוע מהרוכש ביצוע שינויים בחזית החיצונית בהתאם להוראות המכרז והוראות כל דין.
- 9.4.7 **בוטל.**
- 9.4.8 הוראות הנוגעות להסדרת בעיות הכרוכות במעבר ו/או שימוש בדירות לשם בדיקת ו/או תיקון ליקויים ו/או מתקנים כגון צינורות ו/או מערכות העוברות בדירות ו/או דרכן ו/או בסמוך להן.
- 9.4.9 הוראות התקנון תהיינה כמתחייב מהוראות הסכם זה והמצורפים לו.
- 9.4.10 הוראות הנוגעות להסדרת בעיות בעניין זיקת הנאה, זכויות מעבר, חוזה חכירה, ולרישום זכויותיו של הקונה שקנה מהמוכרת, צמידויות: של חניה ומחסנים, של כל סוגי החלקים שמוצאים מהרכוש המשותף (חניה, מחסן, קרקע, גינה, גגלמעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים) וכו' בהתאם להוראות הדין.
- בעלי הדירות יהיו רשאים לנצל זכויות בניה שלהן בין קיימות ובין עתידיות בכפוף לאישורים מהרשויות המוסמכות, ככל שאלה יידרשו. בעלי הזכויות יהיו רשאים לפנות לחברת אחזקה ככל שיידרש מפעם לפעם.
- הוראות האוסרות על שינוי בקירות החיצוניים של המבנה לרבות שינויי צבע או מתקנים כלשהם (שלטים, מזגנים) ללא קבלת אישור הרשויות ככל ונדרש, לפי העניין, מראש.
- הוראות לבעלי דירות שצמודים להם חלקים מהרכוש המשותף יאפשרו זכות גישה/מעבר חופשי לצורך טיפול ואחזקה ברכוש המשותף.
- 9.5 המוכרת זכאית על פי שקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין והמכרז, להוציא חלקים ו/או שטחים מהרכוש המשותף, לרבות חלקים מן החצר, חדר בזק, מרתפים, מחסנים (למעט אלו שהוצמדו מראש), מעברים, מקומות חניה(למעט אלו שהוצמדו מראש), גגות (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים), מסביבם, קירות חיצוניים, זכויות בניה, גינות, שבילים, מעברים, שטחים וחדרים בקומת הקרקע ו/או המפולשת ו/או בקומות הגג וכד', להצמידם מראש וכמפורט במפרט לכל אחת מהדירות שתיבנה בפרויקט ו/או לרשום כחידות נפרדות, הכל כמפורט במפרט המסדיר את כל ההצמדות ולאילו דירות הוצמדו ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לא תפגענה.
- 9.6 מובהר כי, זכויות בנייה לא מנוצלות, עכשוויות ועתידיות, שייכות למוכרת ובלבד שמועד היווצרן קודם למכירת כל הדירות בבניין והכל בכפוף להוראות כל דין. המוכרת לא תשאיר ברשותה כל

- חלק מזכויות הבניה הלא מנוצלות וכן מהרכוש המשותף, אשר יהו חלק בלתי נפרד משיווק דירות מחיר מטרה.
- 9.7 המוכרת לא צריכה לקבל את אישור ו/או הסכמת מי מבעלי הדירות האחרות לשם עשיית הפעולות הנ"ל כולן או חלקן, והסכמת בעלי הדירות האחרות תעוגן בתקנון המוסכם של הבית, לכשיירשם ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה ו/או על פי כל דין לא תפגענה.
- 9.8 הואיל ומתקנים שיכול ויותקנו בפרויקט (לרבות: מחסנים, חניונים, משאבות, אנטנות שאינן סולאריות, מתקני תקשורת (לרבות חדר בזק), מתקני חשמל, אשפה, ביוב, מתקני גז, חדרי טרנספורמציה, חדרי מכונות, חדרי תחזוקה ובטחון, מתקני אשפה, אינסטלציה, חימום, קירור, ניקוז וכד' אמורים לשרת כולם ו/או חלקם דירה ו/או דירות בבנין, מובהר כי המוכרת רשאית להעניק זכות שימוש ו/או גישה ו/או מעבר ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת כלשהיא לדיירי הפרויקט כמו גם לצד ג', לרבות לחברות המטפלות באותם מתקנים. מובהר כי המוכרת אף רשאית לציין זאת על דרך של רישום זיקת הנאה מתאימה בספרי רישום המקרקעין, והכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין.
- החברה תהיה רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב. יובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.
- 9.9 המוכרת הודיעה לקונה כי אין כעת אפשרות חוקית לרשום את הנכס בשמו ובספרי המקרקעין, ואין באפשרותה של המוכרת לקבוע תאריך לביצוע רישומים הנ"ל, כתוצאה מכך הודע לקונה שהרישומים יתבצעו במועד המוקדם ביותר האפשרי לכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לכך וזאת תוך הזמן הקבוע בחוק לאחר רישום תוכנית החלוקה של הקרקע, או שטחי הקרקע, שבהם כלולה החלקה נשוא הסכם זה. והכל בהתאם לסעי' 9.3 לחוזה.
- 9.10 המוכרת מתחייבת כי יבוצעו בהקדם האפשרי כל הפעולות, ההסדרים והרישומים שידרשו לצורך רישום הנכס (בלשכת רישום המקרקעין) כיחידת רישום נפרדת, עם או בלי הצמדות מיוחדות, כמפורט בנספחים להסכם זה, לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן - "חוק המקרקעין"), כאשר הבניין יהווה את הבית המשותף לפי חוק המקרקעין, הכל בכפיפות לאפשרויות הטכניות והמשפטיות.
- 9.11 הקונה מתחייב להמציא למוכרת לפי דרישת המוכרת את כל המסמכים, האישורים, החשבונות והקבלות הדרושים לביצוע רישום זכויותיו של הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, למעט מסמכים אישורים ותעודות הבאים להוכיח מילוי חובותיה של המוכרת ולהופיע במועד שיקבע על ידי המוכרת או עורכי דינה ואשר יתואם עם הקונה, בלשכת רישום המקרקעין או בכל מקום ומוסד אחר שיקבע לרישום, ולחתום על כל המסמכים שידרשו לביצוע הרישום בלשכת רישום המקרקעין של זכויותיו בבית. הקונה מתחייב לשתף פעולה עם המוכרת לגבי המצאת המסמכים ותאום המועדים כאמור בסעיף זה כדי לאפשר את רישום הדירה על שמו כאמור לעיל. המוכרת תישא בעלויות הרישום למעט אגרות הרישום בטאבו להבטחת משכנתא שנטל הרוכש אשר ישולמו על ידי הרוכש. כל יתר העלויות של הרישום חלות על המוכר, למעט עלויות בדבר אגרות להבטחת משכנתא ו/או מכתב החרגה סופי, כקבוע לעיל.
- 9.12 הקונה מתחייב לחתום במועד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר לפקודת המוכרת בנוסח המצורף להסכם זה. יפוי הכוח ישמש בידי המוכרת אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה ולרבות רישום הדירה ע"ש הקונה, רישום הערת אזהרה ומשכנתאות לטובת הקונה, ורישום הבית כבית משותף. יובהר, ככל והמוכר יבקש לאמת את ייפוי הכוח בפני נוטריון, המוכר יישא בעלויות הכרוכות בכך.
- 9.13 הקונה לא יבצע בדירה כל שינויים ו/או תוספות העלולים לפגוע בתוכנית הכללית של הבניין או בבטיחותו, מבלי לקבל לשם כך את הסכמת הרשויות, ההיתרים הנדרשים, ו/או הסכמתה של נציגות הבית המשותף לפי העניין, במידה והוקמה נציגות כזו, בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.
- 9.14 **המוכרת תהיה אחראית לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברישום הזכויות** **חברה משכנתא עד לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות**

הכנת תוכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות, רישום בית משותף, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות. למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על המוכרת עפ"י החוזה ו/או מכח הדין לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותירשם על ידה בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והמוכרת לא תהא רשאית להפנות אל רמ"י את הקונה לצורך קבלת שירותים לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות ורישום הערת אזהרה.

9.15 ידוע למוכרת כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על הקונה יהיה לחתום מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה או מיד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו פרצלציה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמה ועל חשבונה את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמה בלשכת רישום המקרקעין. ידוע למוכרת כי לא תקבל כל שירות מהרשות קודם לחתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין. כן ידוע למוכרת, כי הרשות לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת אזהרה והעברת זכויות. פעולות אלה ככל שתידרשנה, תתבצענה ע"י המוכרת בלשכת רישום המקרקעין.

10. התמורה

בתמורה למכירת הדירה ולכל התחייבויות המוכרת כלפי הקונה, עפ"י הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מחיר הדירה כהגדרתו בנספח התשלומים, **נספח א'**, פרט לתשלום הראשון אך ורק באמצעות פנקס השוברים (להלן: "מחיר הדירה") וזאת בתשלומים, בשיעורים ובמועדים המפורטים בנספח התשלומים נספח א' המצורף להסכם. המקדמה ששילם הקונה במעמד חתימת טופס הצעת הרכישה אם וככל ולא הוחזרה לקונה תיחשב כתשלום על חשבון התמורה, בכפוף לתשלומה באמצעות השוברים הנ"ל (שיתבצע בפועל ע"י המוכרת)

10.1 מחיר הדירה כולל מס ערך מוסף (להלן: "מע"מ") בשיעור הקבוע בחוק במועד החתימה על הסכם זה.

בכל מקרה בו ישתנה שיעור המע"מ על פי החוק, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את תשלומי החובה או כל חלק מהם בתוספת המע"מ בשיעור החוקי ביום התשלום. לתשלומים נוספים החלים על הקונה בהתאם להסכם זה יוסף מע"מ בשיעור החוקי שיהיה קיים ביום ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום.

10.2 המוכרת זכאית, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז והדין, לראות ולחשב כל תשלום שישולם לה בפועל על ידי הקונה ו/או עבורו כתשלום של סכום הקרן בתוספת מע"מ.

"תשלום" משמעו - גם זיכוי או העברה כספית אחרת לזכות המוכרת.

10.3 הקונה חייב לשלם את הפרשי ההצמדה המפורטים בסעיף 10.6 להלן על הסכום ששולם כאמור, על פי המדד הידוע במועד כל תשלום בכפוף להוראות חוק המכר דירות.

10.4 הקונה רשאי להקדים ולשלם תשלום או חלק על חשבון מחיר הדירה במועד מוקדם מזה שהוסכם עליו בנספח א'. לבקשת הרוכש המוכרת מחוייבת להקדים תשלומים.

10.5 **בוטל.**

10.6 בסעיף 10 זה:

"המדד" - משמעו - מדד תשומות הבניה התפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר רלוונטי שיבוא במקומו בהתאם להוראות כל דין.

- "יום הפירעון"** - משמעו - (לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב בלוח התשלומים – נספח א', וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספחיו, ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.
- "המדד הבסיסי"** - משמעו - המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה או במועד קבלת היתר בניה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.
- "המדד החדש"** - משמעו - המדד הידוע במועד התשלום בפועל.
- 10.7 מובהר בין הצדדים, כי מחיר הדירה יוצמד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכרת את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום מוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה ייקרא לעיל ולהלן **"הפרשי הצמדה"**).
- 10.8 למען הסר ספק, אם במועד התשלום, המדד החדש יהיה זהה למדד הבסיסי או קטן ממנו, לא יוקטן התשלום האמור, וישלם הקונה למוכרת את הסכום המקורי הנקוב לתשלום בנספח א'.
- 10.9 הקונה מתחייב לשלם למוכרת את הפרשי הצמדה ביחד עם כל תשלום ותשלום כמוסכם בנספח א', והמוכרת תהיה זכאית לנהוג בהתאם למוסכם בסעיף 10.2 לעיל.
- 10.10 .
- 10.11 המוכרת תערוך חשבון סופי של מחיר הדירה כולל הפרשי הצמדה וריבית, המגיעים לה מהקונה, לפני מסירת החזקה. הקונה ישלם למוכרת את יתרת חובו עפ"י החישוב כאמור, לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת המוכרת ובכל מקרה לפחות 7 ימי עסקים לפני מסירת החזקה בדירה לידי.
- 10.12 קונה שפיגר בביצוע תשלום כלשהו או חלקו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספחיו, יהיה חייב לשלם למוכרת, ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור, ריבית שמגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. כמו כן, אין להוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים. כמו כן, שיעור ריבית הפיגורים יחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה.
- חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הקונה לשלם למוכרת וזאת מידי כל חודש (או חלק יחסי מחודש במידה ונותר עד התשלום הבא פחות מחודש) שלאחר מועד התשלום ובלבד שלא יעלה על הגביה המותרת על פי דין, ותחשב ביחד עם אותו תשלום לקרן לצורך ריבית הפיגורים להבא.
- 10.13 מובהר כי פיגור של עד שבעה (7) ימים בביצוע תשלום או חלקו על חשבון מחיר הדירה, לא יזכה את המוכרת בתוספת ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור. החל מיום הפיגור השמיני (8) ואילך, תהיה המוכרת זכאית לחייב את הקונה גם בריבית פיגורים בשיעור הנקוב בסעיף 10.12. במקרה זה, תחושב ריבית הפיגורים מיום הפיגור הראשון ועד התשלום בפועל.
- יודגש כי היה ולא שילם הקונה כל סכום מהתמורה במועדו, לרבות כל תשלום אחר המוטל עליו על פי חוזה זה, אשר גרם בפועל לעיכוב במסירת הדירה, והמוכרת הוכיחה זאת, זכאית המוכרת, בנוסף לקבוע בהוראות חוזה זה ובכל דין, לעכב את מסירת הדירה או את רישום ההעברה ו/או הזכויות, הכל לפי העניין, עד לאחר ביצוע התשלום כנדרש.
- מבלי לגרוע משאר הוראות חוזה זה, מובהר כי סילוקו של כל תשלום שהוא מהתשלומים הקבועים בחוזה זה (לרבות התמורה), במלואו ובמועדו, מהווה תנאי יסודי בחוזה זה, והפרתו תזכה את המוכרת בכל התרופות והסעדים להן היא זכאית על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 10.14 הקונה מתחייב לשלם למוכרת את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.
- 10.15 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגור בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם ו/או נספחיו, ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכרת בגין הפרת ההסכם על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב הפרה זו.

11. המשכנתא

- 11.1 הודע לקונה כי במידה ובכוונתו לממן חלק ממחיר הדירה מכספי הלוואה שיקבל מבנק או מוסד כספי אחר (להלן: "הבנק"). הלוואה תובטח במשכנתא שתרשם על הדירה במועד רישומה בשם הקונה בספרי המקרקעין (להלן: "הלוואה") בסכומים ו/או בתנאים שייקבעו על ידי הבנק.
- 11.2 הודע לקונה כי המוכרת תסכים לחתום על מסמכי ההתחייבות לרישום משכנתא בגין המשכנתא, בנוסח שיוסכם בין המוכרת לבין המוסד הפיננסי, וזאת רק לאחר שהרוכש שילם למוכרת לפחות 100,000 ₪, בהתאם להוראות בנק ישראל, תנאי לחתימה על מסמכי ההתחייבות הינו כי כל כספי הלוואה יועברו ישירות לחשבון הליווי, אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
- 11.3 אם ברצון הקונה לקבל הלוואה למימון רכישת הדירה, עליו לפעול כדלקמן, בהתאם לדרישת הבנק ולהוראות הדין:
- (א) לברר בבנק את תנאי הלוואה, הביטחונות ושאר הפרטים, וכן -
- (ב) לתת לבנק הוראות בלתי חוזרות לשלם למוכרת במישרין את מלוא סכום הלוואה הבנקאית, וכן
- (ג) לחתום בבנק על כל המסמכים שידרשו לצורך קבלת הלוואה, כולל מתן כל הביטחונות שידרשו על ידי הבנק.
- (ד) לחתום על יפוי כח נוטריוני לטובת הבנק.
- 11.4 המוכרת מצהירה ומאשרת שתסכים להתחייב בפני הבנק:
- (א) כי היא לא תאשר העברת זכויות בדירה ללא הסכמת הבנק.
- (ב) כי היא תמנע מלרשום את זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין אלא אם כן באותו מעמד תרשם משכנתא על זכות הקונה לטובת הבנק. תנאי לרישום המשכנתא בספרי המקרקעין היא שהבנק ימציא למוכרת או לעורכי הדין כאמור בסעיף 19.1 להלן, שטרי משכנתא חתומים על ידי מורשי החתימה מטעם בבנק. אגרת רישום המשכנתא תחול על הקונה.
- (ג) כי תודיע לבנק על מועד רישום הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין ותאפשר לרשום באותו מעמד משכנתא על זכות הקונה בדירה ובלבד שבמועד הרישום יהיו בידיה שטרי המשכנתא הדרושים לרישום. הקונה מתחייב להמציא למוכרת או לעורכי הדין כאמור בסעיף 19.1 את שטרי המשכנתא במועד שייקבע. לא עשה כן, לא יירשמו זכויותיו בדירה עד שיומצאו שטרי המשכנתא. כל נזק שייגרם לקונה כתוצאה מאי המצאת השטרות כאמור ועקב כך, אי רישום הזכויות על שמו, יחול עליו בלבד.
- 11.5 הקונה והוא בלבד יהא אחראי לכל התשלומים הכרוכים בהלוואה, בנטילתה, בהחזרתה ובתשלום כל האגרות ו/או התשלומים ו/או ההוצאות הכרוכות ברישום הלוואה ו/או באישור הלוואה ובקבלתה וברישום המשכנתא לפי תנאי הבנק. המוכרת מתחייבת לרשום משכנתא לחובתו של הקונה והמוכרת תשלם את העלויות ו/או האגרות הכרוכות ברישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא שנטל הקונה. יובהר, כי העלויות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא יחולו על הקונה למעט רישום הערת אזהרה בגין ההתחייבות לרישום משכנתא שתחול על המוכרת.
- 11.6 למען הסר ספק מובהר בזה כי המוכרת תזקוף לזכות התשלום נשוא הלוואה רק את הסכום שיתקבל בפועל מהבנק ובמועד קבלתו, ובכל מקרה שהסכום יתקבל לאחר 7 ימים מן המועד בו יש לשלם את התשלום נשוא הלוואה כאמור בסעיף 4 לנספח א' לנספח התשלומים, יהיה על הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים ובכפוף לכך שהאיחור לא נבע ממעשה או מחדל המוכרת.
- 11.7 מובהר מפורשות כי על הקונה לעמוד במועדי תשלום התמורה מבלי כל תלות בהליכי קבלת הלוואה, אם בחר להסתייע בהלוואה כאמור, יובהר כי אי קבלת הלוואה על ידי הקונה, מכל סיבה שהיא, אינה פוגמת מהתחייבותו של הקונה לשלם למוכרת את התמורה של הדירה בשיעוריהם ובמועדיהם שנקבעו בנספח א' להסכם.

- 11.8 הודע לקונה שכל חוזה ו/או התחייבות ו/או מצג ו/או יחס שבינו ובין הבנק לא יצור כל חבות ו/או התחייבות של המוכרת כלפי הבנק.
- 11.9 הודע לקונה שזכויות הבנק המלווה יקדמו לזכויות הקונה ו/או לזכויות מוסד פיננסי אשר ייתן לקונה הלוואה למימון התמורה ו/או לזכויות כל גורם אחר אליו יבקש הקונה להעביר את זכויותיו ו/או חלקן בכפוף לאמור בסעיף 16 להן, הבנק המלווה ינפיק לקונה, מכתב החרגה מותנה ראשון על חשבון המוכרת.

12. הצהרות והתחייבויות הקונה

- 12.1 הובהר בין הצדדים כי ניתנה לקונה האפשרות לבקר, לראות ולבדוק את הקרקע ואת מתחם הפרויקט, לרבות את המקום עליו תוקם הדירה, את המיקום, את הסביבה ואת דרכי הגישה אליהם; וכן לבדוק את תכניות הפרויקט, את תשריט הפרויקט ואת תשריט הבניין, את תשריט הדירה, את המפרט הטכני, ואת כל יתר הפרטים הרלוונטיים, לרבות התב"עות החלות על הקרקע, הדירה וסביבתה, לערוך בדיקות עצמאיות בעצמו ועל ידי אנשי מקצוע מטעמו ברשות המקומית על אגפיה, במינהל מקרקעי ישראל, לרבות מבחינה תכנונית ומשפטית, ולמצוא את הפרויקט והדירה מתאימים לדרישותיו מכל הבחינות וללא סייג, וכי המוכר הציג בפניו מסמכים ופרטים של הפרויקט.
- 12.2 הובהר בין הצדדים כי ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק את נספחים א' ו-ב' ולמצוא אותם מתאימים לדרישותיו האמור בס"ק 12.1, 12.2 לעיל הינו בכפוף להתחייבות המוכרת. לאפשר לקונה לבקר במקום ו/או להציג בפניו את כל המצגים ו/או המסמכים והפרטים של הפרויקט.
- 12.3 הודע לקונה כי המוכרת רשאית להשתמש באחת הדירות בפרויקט אשר בבעלותה במסגרת דירות שיימכרו ל"שוק חופשי" כ"דירה לדוגמא" המיועדת לביקורי קהל לקוחותיה, הן לפני מועד המסירה והן לאחריו. ובלבד שהדירה לדוגמא תהא פתוחה למבקרים בשעות סבירות ושלא יהיה בה כדי למנוע מהרוכש שימוש סביר בדירתו על הצמודותיה.
- 12.4 הקונה לא ישתמש בדירה בדרך שתגרום ו/או עלולה לגרום למטרד, כהגדרתו בחוק ליתר הדירות הסמוכות ו/או לבית ו/או לפרויקט (לרבות בכל הנוגע ליצירת מפגעי לכלוך, רעש, ריח וכד'), ולקיים את כל הוראות הדין והנחיות הרשות המקומית ו/או רשויות התכנון והבניה, הוראות ועד הבית ו/או חברת הניהול ו/או הנציגות ככל שתהיינה קיימות.
- 12.5 הקונה יאפשר כל שימוש חוקי שיעשה ביתר הדירות ו/או בבית ו/או בפרויקט, ובלבד שלא ייגרם לקונה מטרד קבוע ובלתי סביר והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויות הקונה בדירה לא תפגענה.
- 12.6 הודע לקונה כי רישום הדירה כיחידה עצמאית תתאפשר רק לאחר רישום הבית כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969. הובהר לקונה שתהליך רישום בית משותף הינו הליך מורכב שעלול להתארך זמן רב עוד הודע לקונה כי יהא עליו לאפשר כניסת מודדים לדירה, בכפוף לתאום המועד עמו, כחלק מהפעולות הנדרשות לצורך קידום רישום הבית המשותף ולחתום על כל ההודעות ו/או הבקשות ו/או המסמכים ו/או האישורים ככל שיידרש לצורך השלמת רישום הבית כבית משותף.

13. מסים, תשלומי חובה ושונות

- 13.1 הקונה מתחייב, בנוסף ליתר התחייבויותיו לפי הסכם זה, לשלם את מס הרכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, רכישה, מכירה) תשכ"ג - 1963 הנובע מרכישת הזכות בדירה לפי שיעור המס שיחול במועד החתימה על הסכם זה, אם וככל שיחול.
- 13.2 המוכרת תערוך את השומה עבור הקונה ותדווח עבורו על העסקה נשוא הסכם זה. מס הרכישה ישולם על ידי הקונה באמצעות שובר תשלום שיומצא לו על ידי עורכי הדין כאמור בסעיף 19.1 להלן. הקונה ימסור למוכרת או לנציג מטעמה או לעורכי הדין כאמור בסעיף 19.1 להלן, קבלה על תשלום מס הרכישה כתנאי למסירת החזקה בדירה לידיו.
- 13.3 הקונה מתחייב לשלם את אגרות הרישום הבאות כמתחייב מהוראות הסכם זה, - אגרות רישום המשכנתא, אגרות הסבת ערבויות שבוצעה לבקשתו ו/או בנק מטעמו הכל בשיעור שיהיה בתוקף במועד הרישום. תשלום האגרות יבוצע סמוך למועד ביצוע כל אחד מהרישומים הנ"ל וכתנאי לרישום על פי הודעה מהמוכרת או מעורכי דינה על מועד הרישום.

מובהר כי, התמורה בגין הדירה כוללת את כל עבודות הפיתוח שתידרשנה ע"י הרשויות עד למסירת הדירה.

14. התחייבות הקונה בעניין חיבור הדירה למערכות, ותשלום מסים

- 14.1 הקונה מתחייב, על פי הפניות שיקבל מהמוכרת, להתקשר על חשבונו, עבור חיבור דירתו בלבד:
- (1) עם חברת החשמל המספקת חשמל לבית לשם חיבור הדירה לרשת החשמל (לרבות תשלום עבור פיקדון מונה החשמל).
 - (2) עם הרשות המקומית, או כל גוף המספק מים, לשם חיבור הדירה לרשת המים, לשלם לרשות המקומית או למוכרת עבור מד-מים.
 - (3) עם חברת הגז, באם יבחר בכך הקונה, לשם עריכת חוזה לאספקת גז והתקנתו בדירה, לשלם לחברת הגז או למוכרת עבור החוזה לאספקת גז, לרבות צנרת עד הדירה בהתאם למחירון חברות הגז.
 - (4) עם חברת טלפונים, ככל ויבחר הקונה להתחבר לשירותים אלו.
 - (5) עם חברת הכבלים. ככל ויבחר הקונה להתחבר לשירותים אלו.

למען הסר ספק יובהר כי המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות החשמל והמים ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד כתנאי למסירת הדירה: מים - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתאות לקונה על ביצוע התשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל המוכר לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתאות לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה. חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטל על המוכר בלבד. יובהר, פיקדון עבור מונה חשמל יחול על הרוכש.

למען הסר ספק, התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכרת.

- 14.2 החל ממועד המסירה בדירה יישא הקונה בתשלומים אלה:
- 14.2.1 כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, השירותים, המלוות, תשלומי החובה - עירוניים ממשלתיים או אחרים (להלן: "המיסים") החלים או יחולו על הדירה או/וגם בקשר אליה. היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה לאחר מועד חתימת החוזה ואף לאחר מועד המסירה ואשר נובע מיוזמת היזם - יחול על היזם, אלא אם לא נהנה מהתוספת בזכויות.
 - 14.2.2 חלק יחסי מהמיסים החלים או אשר יוטלו על המגרש ו/או על הבניין או בקשר אליהם ככל שהם חלים על רוכשי דירות, כיחס שבין שטח הדירה לשטח כלל היחידות הבניין שנמכרו אלא אם נקבע יחס אחר בתקנון הבית המשותף ו/או בדין.
 - 14.2.3 חלק יחסי מהוצאות ומהתשלומים הכרוכים בהחזקת ובבדק הרכוש המשותף כיחס שבין שטח הדירה לשטח כלל היחידות בבניין שנמכרו אלא אם נקבע יחס אחר בתקנון הבית המשותף ו/או בדין. מובהר בזה כי אותן דירות בבניין שטרם נמכרו על ידי המוכרת יהיו חייבות בהשתתפות בהחזקת ובבדק הרכוש המשותף, חיוב זה יחול על המוכרת לבדה, ויהיה בשיעור של ההוצאות הקבועות של החזקת הרכוש המשותף. המוכרת תהא פטורה מתשלום ההוצאות בפועל בגין דירות אלה ובלבד שהוכיחה כי לא צרכה אותן בפועל.
 - 14.2.4 המוכרת רשאית (אולם לא חייבת) לשלם על חשבון ולחובת הקונה, ובלבד שאי תשלום זה עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה ובלבד שהודיעה לקונה על כוונתה לבצע תשלום כאמור 14 יום קודם למועד ביצוע התשלום. היה והמוכרת שילמה קודם לחתימת חוזה זה או לאחר מכן תשלום

מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר למוכרת כל סכום כאמור מיד לפי דרישתה הראשונה של המוכרת. מובהר כי לרוכש הדירה תעמודנה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

14.3 הקונה מתחייב לחתום במועד חתימת הסכם זה על יפוי כח והרשאה בלתי חוזרים (להלן: **"יפוי הכוח"**), בנוסח **המצורף כנספח ד'** להסכם ולהמציאו למוכרת. יפוי הכוח ישמש בידי המוכרת לביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו. בין השאר ומבלי לפגוע באמור ביפוי הכוח, יהיו באי-כוח המוכרת רשאים לרשום הבית בלשכת רישום המקרקעין ולתקנו, במידת הצורך, לרשום את זכותו של הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין ואת המשכנתאות על זכותו זו וכדומה. החתימה על יפוי הכוח בלתי חוזר הינו תנאי לחתימת המוכרת על התחייבות לטובת הבנק ממנו יקבל הקונה הלוואה למימון רכישת הדירה כאמור בסעיף 11 לעיל. יובהר, ככל והמוכרת תבקש לאשר את יפוי הכוח בפני נוטריון, המוכרת תישא בכל העלויות הכרוכות בכך.

14.4 המוכרת תהיה רשאית להשתמש ביפוי הכוח בשם הקונה, על מנת לעשות כל פעולה שהקונה חייב לעשותה עפ"י הסכם זה או פעולה הדרושה לשם רישום זכותו בדירה בספרי המקרקעין. למען הסר ספק מודגש בזה כי יפוי הכוח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם המכר, לרבות רישום זכויות הקונה. עוד מובהר כי החתימה על יפוי הכוח אינה משחררת את הקונה מלעשות בעצמו את כל שהתחייב לעשות עפ"י הסכם זה.

14.5 ארנונה בגין הדירה בעת **עיכוב** קבלת החזקה שמקורו בקונה.

14.6 יובהר כי במידה ותשלם המוכרת עבור התקנת מונה המים ו/או עבור חיוב ארנונה החל על הקונה, יהיה חייב הקונה לשלם למוכרת את התשלומים שהעבירו בגינו לשם התקנת מונה המים כאמור ואף את הצריכה בפועל ו/או תשלום הארנונה עפ"י דרישת המוכרת מהקונה.

15. הוראות כלליות לעניין הדירה וסביבתה

15.1 החל מתאריך קבלת החזקה בדירה, על הקונה בלבד תחול אחריות לשמור על הדירה ולדאוג לשלמותה ולתקינותה על כל חלקיה, אביזריה והמערכות שבה ולמלא את כל החובות המוטלות על בעל דירה ואין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה לעניין בדק ואחריות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

15.2 מובהר במפורש והקונה מתחייב, כי כל עוד לא נמסרה לו החזקה בדירה על ידי המוכרת, לא להכניס לבית או לדירה חפצים בעצמו ו/או ע"י אחרים. הקונה אינו רשאי להרכיב בדירה ארונות ו/או אביזרים מכל מין וסוג, כל עוד לא קיבל החזקה בדירה בהתאם לנוהלי המוכרת והוראות הסכם זה. הקונה יהיה רשאי להיכנס לדירה לצורך הסתכלות בלבד, וזאת בתאום מוקדם עם המוכרת או עם מי שימונה לצורך זה מטעמה.

16. העברת זכויות

16.1 מובהר בין הצדדים כי :

(1) עד לאחר תום תקופת ההגבלה המנויה בס"ק (3) להלן אסור לקונה ו/או לכל אחד מיחידיו הקונה להעביר ו/או להסב ו/או לוותר לטובת צד ג' (**"להלן: "הנעבר"**) ו/או לשעבד לטובת אחר את זכויותיו בדירה עפ"י הסכם זה, בשלמותו ו/או בחלקו בכל דרך וצורה שהיא. ככל שלאחר תקופת ההגבלה טרם נרשמה זכותו של הקונה בדירה אזי הקונה יידרש, לקבלת הסכמת המוכרת בכתב ומראש, לשם העברת זכותו כאמור למעט שעבוד זכויותיו בדירה לטובת בנק או מוסד כספי אחר, ממנו יקבל הקונה הלוואה למימון רכישת הדירה. המוכרת רשאית, לסרב ליתן הסכמתה להעברת הזכויות בדירה לנעבר אם הקונה לא עמד בכל התחייבויותיו לפי הסכם זה.

(2) עד למועד רישום זכויות הקונה בספרי המקרקעין, תנהל המוכרת את ספר המשתכנים של הבית ותיתן את הסכמתה להעברת הזכויות לנעבר לאחר שהקונה השלים את כל התחייבויותיו כאמור וקיבל לידי החזקה בדירה ובכפוף להוראות המכר.

(3) **הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגבלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש או 7**

השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה זכאי להשכיר הדירה, למטרת מגורים בלבד. להבטחת האמור לעיל, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו, אשר מצורף כנספח ט' לחוזה זה (ככל והקונה יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר מטרה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון. להבטחת עמידת הקונה בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י המוכרת הערת אזהרה בספריה ו/או במרשם המקרקעין ומבלי לגרוע מהאמור לעיל תמציא המוכרת עם חתימת חוזה הבניה, יפוי כוח בלתי חוזר של הקונה, לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך. מובהר לקונה כי הקניית זכות בעלות על דירת מחיר מטרה תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו לעניין.

16.2 בכפוף לאמור בסעיף 16 לעיל, תנאי לקבלת הסכמת המוכרת להעברת זכויות לצד ג' ו/או לקבלת התחייבות המוכרת לטובת בנק ממנו יקבל הנעבר הלוואה הוא, שהקונה והנעבר ימציאו למוכרת, או לעורכי דינה, את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

- (1) הסכם המכר של הדירה מקור או נאמן למקור חתום בידי הקונה והנעבר.
- (2) אישור מהבנק ממנו קיבל הקונה הלוואה, אם קיבל, כי ההלוואה סולקה במלואה, או נגררה לנכס אחר.
- (3) הנעבר יחתום על שני עותקים של יפוי כח נוטריוני, בדומה ליפוי הכוח הנזכר בסעיף 14.4 לעיל, וימציאם לעורך הדין של המוכרת.
- (4) הקונה והנעבר יחתמו על טופסי בקשה להעברת הזכויות בדירה בנוסח הקיים במשרדי המוכרת. החתימות יאומתו על ידי עורך דין.
- (5) קונה יחזיר למוכרת את הערבויות הבנקאיות שקיבל מהמוכרת עפ"י סעיף 5 לעיל+ קבלת אישור הבנק המלווה להעברת הזכויות ככל שהליווי ו/או הערבויות עודם בתוקף.
- (6) הקונה ימציא אישור מס שבח ומס מכירה המיועדים ללשכת רישום המקרקעין בגין מכירת הדירה לנעבר ו/או כל אישור אחר שיהיה דרוש להעברת הזכויות על פי החוק.
- (7) הנעבר ימציא אישור מס רכישה המיועד ללשכת רישום המקרקעין בגין רכישת הדירה.
- (8) יומצא אישור מהרשות המקומית המיועד ללשכת רישום המקרקעין כי כל ההיטלים, הארנונות ותשלומי החובה בקשר לדירה שולמו עד לתאריך ההעברה, ואין התנגדות להעברת הזכויות בדירה לנעבר.
- (9) ישולם לעורכי הדין כאמור בסעיף 19 להלן סך בהתאם לצו פיקוח מחירים, או סכום אחר הקבוע בדין, לרבות עפ"י צו הקפאת מחירים, ככל שבתוקף, כדמי טיפול עבור טיפולם ברישום הזכויות בדירה על שם הנעבר בספרי המוכרת, ובבוא העת גם בספרי רישום המקרקעין.
- (10) קונה שנרשמה לטובתו או לטובת בנק הערת אזהרה, ימציא אישור מלשכת רישום המקרקעין המעיד שהערת האזהרה נמחקה.
- (11) המוכרת תמסור לנעבר מסמכים לרישום הערת אזהרה לטובתו ולטובת בנק ממנו יקבל הלוואה וכן התחייבות לרישום משכנתא רק לאחר שימולאו ויושלמו, קודם לכן, כל הדרישות המפורטות בס"ק. 16.2 לעיל.
- (12) לשיווצרו התנאים המשפטיים לרישום הזכויות בדירה בספרי המקרקעין, יירשמו הזכויות בשם הנעבר בספרי המקרקעין, כפוף לחובת הנעבר להמציא למוכרת או לעורכי דינה במועד הרישום, את כל האישורים הדרושים לרישום ולשלם את כל אגרות הרישום.

17. הפרות ותרופות

17.1 מובהר בין הצדדים כי:

- (1) כל סכום שחובת תשלומו חלה עפ"י הסכם זה על הקונה ואשר אי תשלומו מעכב או עלול לעכב את המוכרת מביצוע התחייבויותיה על פי ההסכם ועל פי דין והקונה לא ישלמו במועד, תהיה

המוכרת רשאית, אך לא מחויבת, לשלמו במקום ועל חשבון הקונה וזאת לאחר מתן התראה של 14 יום מראש. מובהר כי לרוכש הדירה תעמודנה כלפי היזם אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

(2) הקונה יהיה חייב להחזיר למוכרת כל סכום שהמוכרת שילמה במקומו כאמור תוך 7 ימים מקבלת דרישה ראשונה מהמוכרת, בצירוף ריבית פיגורים בשיעור המפורט בסעיף 17.2 שלהלן, לתקופה החל ממועד התשלום על ידי המוכרת ועד למועד החזרתו בפועל על ידי הקונה למוכרת.

(3) כל סכום שהקונה יהיה חייב לשלם למוכרת ו/או להחזיר לה, וכל סכום שהמוכרת תהיה חייבת לשלם ו/או להחזיר לקונה עפ"י הסכם זה לרבות סכומים הנובעים מהפרת התחייבויות הקונה או המוכרת, ישא ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בסעיף 10.12 לעיל. "

(4) בוטל

17.2 בוטל.

17.3 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל הוראה אחרת מהוראות הסכם זה, מובהר בין הצדדים כי:

(1) במקרה של הפרת ההסכם בהפרה יסודית, לא יהיה הצד הנפגע זכאי לבטל את ההסכם קודם שניתנה לצד המפר התראה או הודעה בכתב בדבר ההפרה והצד המפר לא תיקן ההפרה תוך 10 ימים מקבלת ההודעה או ההתראה.

(2) במקרה והקונה לא ישלם או יפגר בביצוע המלא ובפועל של תשלום כלשהו שהוא חייב לשלם למוכרת עפ"י הסכם זה, וכן בכל מקרה שהקונה לא יקיים או יפר את אחת מהתחייבויותיו הכלולות בנספחים להסכם זה ו/או בסעיפים 6.1, 6.2, 7.6, 9.5, 10, 5.3, 12, 13, 15 להסכם זה, יחשב הדבר הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה ובתנאי שניתנה ארכה בדרך של הודעה בכתב, והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה לקונה.

17.4 למרות האמור בסעיף 17 לעיל, מובהר כי אם הקונה לא ישלם או יפגר בביצוע המלא ובפועל של תשלום כלשהו המגיע ממנו למוכרת, וכן במקרה של הפרת הוראה מהוראות ההסכם ובנספחיו המהווה/ים הפרה יסודית כאמור, מתחייבת המוכרת להודיע לקונה בכתב תוך מתן ארכה לתיקון ההפרה וכי בכוונתה לבטל את ההסכם, אם תוך 10 ימים לא תתוקן ההפרה. לא תוקנה ההפרה, כאמור, רשאית וזכאית המוכרת לבטל את ההסכם על ידי מתן הודעת ביטול והכל בכפוף להוראות הדין.

17.5 למען הסר כל ספק, מודגש כי בכל מקרה שהמוכרת תהיה זכאית לבטל את ההסכם עם אחד מיחיד הקונה, היא תהיה זכאית לבטלו גם עם יחיד הקונה האחרים.

17.6 ביטלה המוכרת את ההסכם כאמור, תהיה המוכרת זכאית:

(1) לא למסור החזקה בדירה לקונה.

(2) לקזז את הפיצוי המוסכם בלבד כהגדרתו להלן.

במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכרת סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

(3) לפנות לבנק או לנותן ההלוואה בבקשה כי יסכים לביטול חוזה/י ההלוואה/ות כולל חיוב הקונה בריבית פיגורים עליה הוסכם בחוזה ההלוואה עד למועד הביטול, וכן כיסוי ההוצאות והנזקים שנגרמו לבנק ו/או לנותן ההלוואה עקב ביטול ההלוואה. כל יתרת חוב הקונה לבנק ו/או לנותן ההלוואה שלא תכוסה על ידי ביטול כאמור, תשולם ע"י הקונה ועל חשבוננו מיד לאחר קבלת הדרישה.

(4) לשלם לבנק ו/או לנותן ההלוואה, את כל הסכומים שהקונה חייב לו/להם בקשר להלוואה הנזכרת בסעיף 11 לעיל במקום הקונה ועל חשבונו, כמפורט בסעיף 17.1 וזאת מתוך הכספים ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה ושעל המוכרת להחזירם לקונה עקב ביטול ההסכם בניכוי הסכומים המפורטים לעיל ולהלן.

(5) לאחר ביטול ההסכם על המוכרת להשיב לרוכש הדירה את כספו בערכו הריאלי לא יאוחר מ- 45 ימים מיום חתימה על מסמכי הביטול על ידי הרוכש ובמקרים בהם טרם נמסרה החזקה – 45 ימים מיום הביטול בכפוף שהקונה יחתום, על פי נוהלי המוכרת והבנק המלווה ועל פי הדין על כל המסמכים הדרושים לביטול ההסכם (הסכם ביטול, תצהיר ביטול, החזרת ערבויות, החזרת פנקס השוברים וחווה מקור שנמסר)

הסכום שיוחזר יכלול את סכומי המע"מ. המוכרת תנכה את סכום החוב לבנק ו/או לנותן ההלוואה וסכומים שהמוכרת שילמה לו/להם כאמור בסעיף 17.6(4) לעיל.

18. שינויים –

18.1 הקונה אינו רשאי לבקש מהמוכרת לבצע שינויים ו/או תוספות בדירה אשר אינם כלולים בנספחים ב' ו- ג'.

18.2 על אף האמור בסעיף 18.1 רוכש דירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, כנגד זיכוי כספי, כמפורט במפרט (ארון מטבח, דלת כניסה למרפסת שירות, סוללת למים(כיור, אמבטיה ומקלחת), נקי מאור, בית תקע ונקי טלפון).

19. עורכי הדין

19.1 מובהר בין הצדדים כי עורכי הדין ליהיא כהן ו/או מורן גומרי-רייזמן ו/או מורן דאור ו/או תומר אוזן (להלן: "עוה"ד") מייצגים את המוכרת ואותה בלבד.

19.2 הוסבר והובהר לקונה כי עוה"ד הנ"ל מייצגים את המוכרת בלבד בעסקאות נשוא חוזה זה ואין הם מייצגים את הקונה. בנוסף הוסבר לקונה כי עוה"ד הנ"ל הודיעו לו שהוא זכאי להיות מיוצג בעריכת החוזה ובעסקה כולה ע"י עורך דין מטעמו. האמור בסעיף זה אינו חל על פעולות הרישום הנקובות בסי 9 דלעיל שיבוצעו ע"פ הוראות החברה עבור הרוכש ע"י עורכי הדין האמורים.

19.3 הצדדים מבהירים כי עוה"ד הם אשר יבצעו את פעולות הדיווח והרישום של הדירה ומתחייבים הדדית למסור לידיהם את כל המסמכים, האישורים וההצהרות שידרשו לשם כך ולשתף ביניהם פעולה.

19.4 הוסבר בין הצדדים כי לא תהא התנגדות לעניין הייצוג בלבד, במקרה שבו תוגש על-ידו תביעה נגד המוכרת ו/או אם תבחר המוכרת לנקוט הליכים משפטיים מכל מן וסוג שהוא כנגד הקונה, ייצגו עוה"ד הנ"ל את המוכרת באותם ההליכים.

20. חברת הניהול:

20.1 המוכרת תהיה רשאית אך לא חייבת, בהתאם לשיקול דעתה הסביר, להתקשר עם חברת ניהול בשם הקונה לצורך ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף בפרויקט לתקופה שלא תעלה על 12 חודשים.

20.2 ככל ובחרה המוכרת להתקשר עם חברת ניהול הקונה יהיה מחויב לכל ההתחייבות בהם התחייבה המוכרת עם חברת הניהול בשם דירת הקונה והקונה יהיה מחויב לחתום עם חברת הניהול שתיבחר על הסכם הניהול בנוסח הסטנדרטי הנהוג באותה חברות ניהול, מובהר כי בהסכם זה יקבעו בין הייתר הכללים והנהלים הנוגעים לניהול הפרויקט ואחזקתו, התשלום לחברת הניהול ומועדן וייתר התחייבויות חברת הניהול והקונה האחד כלפי השני בכל הנוגע לניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף. למען הסר ספק מובהר כי הקונה יהיה רשאי לשנות את חברת הניהול בהתאם לקבוע בחוק.

20.3 המוכרת תהא רשאית לרשום כל הערה במסמכי המקרקעין לרבות בתקנון, לפי שיקול דעתו, להבטחת זכויות חברת הניהול לפי הסכם הניהול.

- 20.4 הוראות הסכם זה לעניין ניהול הבית ותחזוקת הרכוש המשותף יחולו בשינויים המחויבים וחברת הניהול תבוא לכל דבר ועניין, בכפוף להוראות הדין, במקום נציגות הבית המשותף.
- 20.5 החל ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט ישלם הקונה לחברת הניהול את דמי האחזקה בגין שירותי חברת הניהול.
- 20.6 דמי האחזקה ישולמו על ידי הקונה עבור הדירה כל חודש מראש, ביום העסקים הראשון לכל חודש או רבעון, לפי הנחיות המוכרת או חברת הניהול, כפוף לכל הוראה אחרת בהסכם הניהול. יובהר, שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.
- 20.7 מובהר, כי המוכרת לא תשא בתשלום כלשהו הקשור בעלויות אחזקת השטחים המשותפים, לרבות בדמי אחזקה בגין שטחים בבנין ו/או בפרויקט שלא נמכרו ו/או לא הושכרו ו/או לא אוכלסו, למעט הוצאות צריכת מים וחשמל בגין שטחים אלו ככל והמוכרת צרכה אותן.
- 20.9 לחברת הניהול תהיה זכות תביעה ישירה כנגד הקונה, למילוי התחייבויות הקונה כלפי חברת הניהול כבחווה, וזאת בנוסף לזכותה של המוכרת לתבוע את הקונה בעילה של הפרת התחייבות של הקונה כלפי חברת הניהול.

21. שונות

מובהר במפורש בין הצדדים כי :

- 21.1 במקרה שאחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, למעט בקשה לביטול ההסכם, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה, וחתימת הסכם זה על ידי יחיד הקונה מהווה ותחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחיד הקונה בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו לחייב ו/או לזכות את יתר יחיד הקונה כאמור לעיל, בקשה לביטול ההסכם תחייב חתימה של כל יחיד הקונה, ללא יוצא מהכלל.
- 21.2 הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר שייחתם על ידי הקונה והכל בהתאם ובכפוף להוראות הדין.
- 21.3 שום ויתור, ארכה או הנחה, או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו, לא יהיה בר תוקף אלא אם יעשה בכתב.
- 21.4 שום איחור על ידי המוכרת או הקונה בשימוש בזכויותיהם לא יחשב כויתור. המוכרת או הקונה יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם ו/או כל חלק מהן עפ"י הסכם זה ועפ"י החוק, בכל מועד שימצאו לנכון במסגרת הקבועה לכך בחוק.
- 21.5 במידה שהקונה או מי מיחידיו הינו פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות עפ"י הסכם זה תוך 60 יום מתאריך חתימת הסכם זה. לא המציא הקונה למוכרת את האישור תוך המועד כאמור, תהיה המוכרת זכאית לפנות למשרד הבינוי והשיכון בבקשה להורות על ביטול הזכיה של הרוכש, והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז בעניין זה.
- 21.6 המוכרת תהיה זכאית להעביר לאחרים את זכויותיה והתחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמת הקונה. המוכרת תודיע לקונה בכתב על כך, ובלבד שהמוכרת תערוב למילוי כל התחייבויותיה על פי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי אליו יועברו התחייבויותיה.
- 21.7 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כנקוב בכתורת ההסכם, או כתובת אחרת עליה יודיע הקונה למוכרת בכתב לאחר חתימת ההסכם.
- 21.8 כל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר, עפ"י כתובות הצדדים כאמור, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 7 ימים קלנדריים ממועד מסירתה בבית הדואר.
- 21.9 הקונה מתחייב להודיע למוכרת בכתב על שינוי בכתובת. במקרה שהקונה אינו אמור להתגורר בדירה עליו להודיע למוכרת על הכתובת אליה ישלחו הודעות המוכרת או עורכי דינה. המוכרת לא תהיה אחראית לנזקים שיגרמו לקונה כתוצאה מאי קבלת הודעותיה עקב אי עדכון כתובתו של הקונה כאמור.
- 21.10 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מטרה" אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה

לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

21.11 המוכרת תאפשר לרוכש לכלול סעיף/נספח היתר עסקא בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכרת או בנוסח אחר המקובל ע"י הצדדים.

22. סמכות שיפוט

מובהר בזה כי כל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלעו בין הצדדים בקשר להסכם זה, יימסר לשיפוט אך ורק בבית המשפט המוסמך לכך בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, לפי העניין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח א'

נספח תשלומים

להסכם מכר מיום לחודש שנת 2026 (להלן: "ההסכם")

אחים אוזן חברה לבניה בע"מ ח.פ. 7-151723-51
מרח' הדסה 90, באר שבע, 84221
טל: 08-6474444 - 08 פקס: 08-6444560
(שתקרא להלן: "המוכרת")

מצד אחד:

ל ב ין

מ.ז.ז. מ.
טלפון מרח'

מ.ז.ז. ג.
טלפון מרח'

שניהם יחד וכל אחד לחוד (להלן: "הרוכש")

מצד שני:

נספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר בין הצדדים. האמור בנספח זה יגבר על כל דבר האמור בהסכם המכר ובמקרה של סתירה ביניהם, יחולו האמור בנספח זה.

1. הדירה נשוא הסכם זה הינה דירה מס' זמני בבניין בת חדרים בקומת בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני, אשר לא יפחתו מן המפרט המחייב והמצורפים להסכם **בנספחים ב' ו-ג'**.

2. בכפוף לאמור בהסכם, המוכרת מתחייבת להשלים את בניית הבית והדירה ולמסור את הדירה לקונה ביום **20/07/2030** (להלן: "מועד המסירה").

3. בתמורה למכירת הדירה ולכל התחייבויות המוכרת כלפי הקונה, עפ"י הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של: **ש"ח (במילים: ש"ח) (להלן: "מחיר הדירה")**, מחיר הדירה כולל מס ערך מוסף **(להלן: "מע"מ")** בשיעור הקבוע בחוק במועד החתימה על הסכם זה.

4. להלן מועדי התשלום והסכומים לתשלום, כאשר כל תשלום נושא הפרשי הצמדה וכולל מע"מ בשיעורו כחוק ומשולם אך ורק בפנקס השוברים:

א. במעמד החתימה על טופס הצעת הרכישה זה שולם סך של 2,000 ₪ (במילים: _____ ₪).

ב. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) כולל מע"מ, (השלמה ל-7% מהתמורה), ישלם הקונה במעמד חתימת חוזה, כתנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לתוקף, וזאת באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידו לטובת תשלום זה. ככל ועד למועד תשלום זה לא יימסר לקונה פנקס שוברים יועבר התשלום לחשבון נאמנות. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

ג. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) השלמה ל-20% מהתמורה, ישולמו תוך 45 יום לאחר חתימת ההסכם או מיום קבלת פנקס השוברים לידי הרוכש, המאוחר מביניהם. תשלום זה אילך בכפוף לקבלת פנקס שוברים. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

ד. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווה 14% מהתמורה, ישולמו 8 חודשים מיום חתימת ההסכם, תשלום זה ואילך בכפוף לקבלת היתר בנייה.

ה. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווה 14% מהתמורה, ישולמו 16 חודשים מיום חתימת ההסכם.

ו. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווה 14% מהתמורה, ישולמו 24 חודשים מיום חתימת ההסכם.

- ז סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) המהווה 14% מהתמורה, ישולמו 32 חודשים מיום חתימת ההסכם.
- ח סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) המהווה 14% מהתמורה, ישולמו 40 חודשים מיום חתימת ההסכם.
- ט סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) המהווה 10% מהתמורה, ישולמו תוך 7 לפני מועד המסירה..
5. הודע לקונה שעליו לשלם את כל התשלומים האמורים בסעיף 4 לעיל לחשבון על שם המוכר מס' 12442343 בסניף 800 בנק לאומי בע"מ (להלן: "חשבון הליווי") באמצעות פנקס השוברים אשר קיבל במעמד חתימת הסכם זה לידי.
- הודע לרוכש כי הינו זכאי לאמת את מס' חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט המופיע על גבי פנקס השוברים אשר יקבל, באחת או יותר מהדרכים המפורטות להלן: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט, באמצעות מענה טלפוני – בפניה לגורם בבנק אשר פרטיו (לרבות טלפון) נזכרים בשוברי התשלום, באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, בו יופיעו מס' החשבון ושם הפרוייקט לאחר הקלדת פרטים מסוימים מתוך פנקס השוברים.
6. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית נוספת, למעט ריבית פיגורים.
7. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי.
8. על הרוכש להשלים עד למועד המסירה את כל התשלומים הנוספים וההיטלים שלא נקבע להם מועד לתשלום בהסכם, ובכלל זה תשלומים או היטלים שאינם ידועים בעת קביעת מחיר הדירה, ואשר חלים על הרוכש לפי תנאי הסכם זה.
9. הקונה ישלם כאמור בסעיף 15 להסכם את ההוצאות הכרוכות בחיבור דירתו למערכות השונות לרבות אגרת חיבור, פיקדון או דמי התקנת מונה דירתו..
10. מובהר בזאת כי מחיר הדירה וכן אינו כולל את התשלומים הבאים לצדדים שלישיים: מס רכישה, חיבורי הדירה לתשתיות הכוללים מד מים, מונה גז, וזאת בכפוף לאמור בסעיף (5) 14.1, רישום משכנתא בגין הלוואה/ות שנטל מאת מוסד פיננסי למימון רכישת הדירה על ידו ו/או כל עמלה הנגבית על ידי הבנק לצורך הסבת ערבויות ו/או לצורך קבלת הלוואה למימון רכישת הדירה על ידו.

לראיה באו הצדדים על החתום:

נספח ד'

יפוי כוח בלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה :

מ **ת.ז.**

ג **ת.ז.**

שנינו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים בזה ומיפה/ים בזה את כוחם של עורך הדין **מורן גומרי-רייזמן** ו/או **מורן דאור** ו/או **תומר אוזן** מרחוב הדסה 90, באר-שבע, ו/או **אחים אוזן חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 51-1517237**, כולם יחד וכל אחד מהם לחוד **(להלן: "מיופי הכוח")**, להיות באי כוחנו מורשינו ולפעול בשמינו ובמקומינו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן, או כל חלק מהם והכל לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו בדירה:

1. לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות המנויות מטה בקשר לנכס הידוע במגרשים 213, 215, 216 בגוש 1700 חלקות 30, 34 לפי תכנית תמל / 1115 בעיר קריית גת **(להלן: "הקרקע")**, עפ"י הסכם חכירה מהווה שנחתם בין המוכרת לבין רשות מקרקעי ישראל **(להלן: "המינהל")** מספר חוזה 800021553 **(להלן: "הקרקע")**, **לרבות דירה מס' בבניין בת חדרים (להלן: "הקרקע")**;

הביטויים "מקרקעין" ו"הדירה" כוללים גם את כל הקשור למקרקעין ולדירה, לרבות החלקים אשר יוצמדו לדירה, וכל הזכויות בקשר עם המקרקעין, מגרש, בית, בנין, יחידה דירה בבית משותף בשלמות או בחלק ממנו, בין אם קיים או שעומד להיבנות, בין שרשום במינהל מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רישום אחר, ובין שיווצר וירשם כתוצאה מפעולה על פי כל דין, בכפוף למשכנתא, עיקול, שעבוד או כל זכות אחרת, או חופשה מכל זכות כנ"ל, בהתאם להוראות ההסכם, ובכל תנאי שמיופי הכוח ימצאו לנכון.

2. לרשום, להסכים לרשום לזכותי בפנקסי המקרקעין הערת אזהרה על פי הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 בגין זכויותי בנכסים, כולן או חלקן, להרחיב, לצמצם, לשנות, לבטל את תחולת הערת האזהרה בחלקה או בשלמות, לזהות, ליחד, להתאים, לעדכן את הנכסים כיחידת רשום נפרדת, לרבות כנת-חלקה (דירה) בבית משותף, או כחלק מחלקה או מבית משותף, לרשום, להסכים לרשום כל פעולה או עסקה אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 או לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 או לפי כל דין אחר, בנכסים או במקרקעין שהנכסים מהווים חלק מהם.

3. להופיע בשמינו ובמקומינו בפני רשם המקרקעין ובפני כל פקיד אחר מפקידי לשכת רישום המקרקעין, פקיד הסדר מקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון צבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על המטבע הזר וכל משרדים ממשלתיים, עירוניים, ציבוריים ואחרים ולחתום בשמינו ובמקומינו על תעודות, בקשות, הצהרות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, תכניות, מפות, שטרי מכר, תיקון שטרי מכר (ובכלל זה תיקון השטח), שטרי משכנתא, שטרי תיקון משכנתא (כולל שטרי הגדלת משכנתא), שטרי העברת משכנתא, שטרי משכון, שטרי פדיון משכנתא, שטרי שעבודים, ובדרך כלל כל תעודה, מסמך או שטר, הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכח והרשאה הנוכחי.

4. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום בפנקס בתים משותפים, שינוי רישום בפנקס בתים משותפים, רישום תקנון מוסכם, תיקון תקנון מוסכם, וכל על שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי משכנתא, שטרי משכון, שטרי חליפין, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, ויתורים, עסקות, העברות, ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים בכח והרשאה הנוכחי לפי שיקול דעתו/ם הסביר של מרשינו, ובדרך כלל לעשות כל הדברים והפעולות שהייתנו צריך/ים ויכול/ים לעשותם אילו הייתנו פועלים/ים בעצמינו, לעשות כל פעולה ומעשה לתיקון רישום ולבקש או להסכים – כשאחרים בקשו – להצמדות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן בפנקס בתים משותפים, לבטל או להעבירן מיחידה אחת לאחרת; ולרשום שעבוד (זיקת הנאה) על הנכסים, לרבות חלק/ים מהם לזכות ו/או לחובה, ובין אלה, זיקת הנאה לשימוש להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות חניה או לגישות לבתים ולרחובות; לשנותם, לתקנם, לבטלם או להחליפם, מדי פעם בפעם, בכל עת ובתנאים כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי/י כוחינו.

5. למשכן ולשעבד את הקרקע הנ"ל או את זכות החכירה או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו בקרקע לרבות כל המבנים הקיימים ושיוקמו על הקרקע הנ"ל, לטובת הבנק הממשכן, במשכנתא או במשכנתאות לפקודה או בכל צורה ואופן שהם, בסכום ובתנאים (כולל תנאי הצמדה למדד המחירים לצרכן) הכל כפי שיורה הבנק, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיף 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל וככל והוראות החוק יחולו רטרואקטיבית.
6. מדי פעם בפעם להעביר את כח והרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו חדש, למנות עורך-דין או עורכי-דין מורשים אחרים, ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם ולפי ראות עיניו/הם של מורשינו הנ"ל.
7. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל שיגרום/מו בכל הנוגע לכח והרשאה זה יחייבו/ו אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחינו.
8. יפוי כח והרשאה הנוכחי הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא הואיל ובכח והרשאה הנוכחי קשורות הזכויות של המלווה בכל המשכנתא והזכויות של **אחים אוזן חברה לבניה בע"מ** הנני/נו מצהיר/ים בזה כי במקרה ואני/נו ארצה/נרצה לעשות בעצמי/נו או ע"י מישהו אחר – מלבד מורשינו הנ"ל את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל יהיה/ו מורשינו הנ"ל רשאים למנוע בעדינו או בעד הבאים בשמי/נו לעשות זאת ולהוציא אותנו או את הבאים בשמי/נו מכל פעולה כזו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

היום | _____ | לחודש | _____ | שנת 2026

חתימה

חתימה

נספח ה' ליווי בנקאי

פרטי הרוכש

מ. ת.ז.

גב' ת.ז.

(להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר

שם: אחים אוזן חברה לבניה בע"מ, כתובת: מרח' הדסה 90 באר שבע (להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן:

"הסכם הרכישה")

1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – פרויקט הכולל הקמת 204 יח"ד בשטח עיקרי של _____ מ"ר, על המקרקעין או חלק מהם והידוע גם בשם "פטדה - טופז".
- 1.2 "המקרקעין" – מגרשים 213, 215, 216 בגוש 1700 חלקות 30, 34 לפי תכנית תמל / 1115 בעיר קריית גת.
- 1.3 "היחידה" – הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" – בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" – הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 12442343 על שם המוכר בסניף 800 של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2 מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחוייבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או יחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום.

- באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מוכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- 3.3 כל תשלום אשר לא יושלם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מוכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.
- 3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.
- תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:
- 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
- 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלאו התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.
- 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מוכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
- א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.
- 4 השעבוד**
- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ואו להשלים את בניית הפרויקט).
- 4.2 במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- 4.3 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.4 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.
- 5 ערבות המכר**
- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מוכר צמודה למדד התשומות בבניה למגורים בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מוכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.
- 6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש**
- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחרגה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שיינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.
- 7 ויתור על סודיות –**
- 7.1 הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי ;
- 7.1.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן:
- 7.1.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק: שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד: "המידע").
- 7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.
- 7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.
- 8 כללי**
- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או

- תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 במידה והיחידה הנרכשת במסגרת הסכם הרכישה היא "דירת מחיר מופחת": חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון, כמפורט במכרז מחיר מופחת מס' _____ ו/או בהסכם הרכישה.
- 8.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה:

לתשומת לב הרוכשים:

אם הנכם מקבלים הלוואה לרכישת הדירה שלא באמצעות בנק לאומי, יתכן ותידרשו להמציא טופס זה כשהוא חתום ומאושר ע"י בנק לאומי.

יש לקחת בחשבון כי התהליך אורך מספר ימים ולפיכך מומלץ להיערך בהתאם.

השירות ינתן באופן הבא בלבד:

1. עליכם למלא את כל הפרטים בטופס זה.
 2. עליכם לחתום על הטופס כאשר חתימתכם תאומת באחת משתי הדרכים שלהלן:
 - א. חתימת הטופס בפני עו"ד, שיאמת את חתימתכם.
 - ב. חתימת הטופס בפני מורשה חתימה בבנק לאומי, באמצעות פניה לסניף בנק לאומי לפי בחירתכם בשעות קבלת הקהל בסניף.
 3. עליכם לשלוח את הטופס החתום והמאומת לפקס מס' 077-8080207. הודעת אישור קבלת הפקס תישלח אליכם באופן ממוכן. לאחר בדיקת הטופס על ידינו ואישורו, הוא יועבר לידי היום (המוכר).
- הבהרה: במקרה שבקשתכם להלוואה מבנק לאומי, הטיפול הינו באמצעות מסמך ייעודי אחר, ולצורך כך עליכם לפנות לסניף

תאריך:

לכבוד

בנק לאומי לישראל בע"מ

סניף 800

**כתב הוראה בלתי חוזר בק"ע ערבות חוק מכר
(לפני הנפקת הערבות)**

והואיל ולצורך רכישת הדירה הידועה כדירה דירה מספר בקומת בפרויקט הנבנה על ידי האחים אוזן חברה לבניה בע"מ (להלן – "היזם") על המקרקעין הידועים כמגרשים 213, 215, 216 בגוש 1700 חלקות 30, 34 לפי תכנית תמל / 1115 בעיר קריית גת (להלן – "הדירה") אנו עומדים לקבל הלוואה מאת בנק _____ (להלן – "הבנק הנ"ל") על סך ש"ח _____ (במילים _____) ש"ח (להלן – "ההלוואה");

והואיל והורינו לבנק הנ"ל להעביר את סכום ההלוואה באמצעות שובר תשלום לזכות חשבון מספר 12442343 בסניף 800 המתנהל על שם היזם (להלן – "חשבון היזם");

והואיל ובהתאם להתחייבותכם תוציאו לטובתנו ערבות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974 (להלן – "הערבות", "חוק המכר") בסכום המתחייב לפי הוראות חוק המכר, לאחר שסכום ההלוואה יועבר לזכות חשבון היזם;

לפיכך, בכפוף לכך שהבנק הנ"ל יעביר את סכום ההלוואה לזכות חשבון היזם, הננו נותנים לכם בזה הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:

במידה ויגיעו לנו מכם כספים על פי הערבות ו/או כהחזר רכיב במע"מ בגינה מ"הקרן" כהגדרתה בחוק המכר, כי אז לפני שתשלמו סכום כלשהו לנו על פי הערבות ו/או כהחזר רכיב המע"מ בגינה, תעבירו לבנק הנ"ל מתוך הסכומים שיגיעו לנו כאמור – סכומים בגובה יתרת חובנו בגין ההלוואה, כפי שהיתרה תימסר לכם על ידי הבנק הנ"ל.

הוראה זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ללא הסכמת הבנק הנ"ל מראש ובכתב, הואיל וזכויותיו תלויות בה. כל הודעה שתימסר לכם ע"י הבנק הנ"ל בדבר הסכומים המגיעים לו מאיתנו, על חשבון ההלוואה, תשמש הוכחה מכרעת כלפינו וכלסכום שיועבר על ידכם לבנק הנ"ל ייחשב כסכום ששולם על ידכם לנו בתוקף העברות.

הנכם מתבקשים לאשר לבנק הנ"ל קבלת ההוראה הבלתי חוזרת והסכמתכם לפעול על פיה.

מ. ת.ז. חתימה

גב' ת.ז. חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד/מו"ח בבנק לאומי מאשר בזאת כי הנ"ל חתמו בפני לאחר שזיהיתי אותם בת.ז.

חתימה וחותמת

שם עו"ד/מו"ח בבנק לאומי

לכבוד

בנק

הננו לאשר קבלת ההוראות הבלתי חוזרות הנ"ל ואנו נפעל על פיהן בכפוף לקבלת סכום ההלוואה הנ"ל מכם לזכות החשבון הנ"ל ובכפוף לכל מניעה חוקית.

בכבוד רב,

בנק לאומי לישראל בע"מ

תאריך

טלפון

שם

מען

לכבוד

בנק לאומי לישראל בע"מ

סניף 800

תאריך _____

כתב הוראה בלתי חוזר בק"ע ערבות חוק מכר**(לאחר הנפקת הערבות)**

הנדון: ערבות מס' _____ (להלן – "הערבות")

הואיל וביום _____ הוצאתם לטובתנו את הערבות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974 (להלן – "חוק המכר"); והואיל ולצורך רכישת הדירה כמשמעותה בערבות קיבלנו/אנו עומדים לקבל הלוואות מאת הבנקים כמפורט להלן (להלן – "ההלוואות"):

בנק _____ סך _____ (במילים) _____ (ש) _____
 בנק _____ סך _____ (במילים) _____ (ש) _____
 בנק _____ סך _____ (במילים) _____ (ש) _____
 (הבנקים המפורטים לעיל יכוננו להלן: "הבנקים הנ"ל")

לפיכך הננו נותנים לכם בזה הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:
 במידה ויגיעו לנו מכס כספים על פי הערבות ו/או כהחזר רכיב המע"מ בגינה מ"הקרן" כהגדרתה בחוק המכר, כי אז לפני שתשלמו סכום כלשהו לנו על פי הערבות ו/או כהחזר רכיב המע"מ בגינה, תעבירו לבנקים הנ"ל מתוך הסכומים שיגיעו לנו כאמור – סכומים בגובה יתרת חובנו בגין ההלוואות, כפי שהיתרה תמסר לכן על ידי הבנקים הנ"ל.
 היחס בין הסכומים שתעבירו לכל אחד מהבנקים הנ"ל יהיה כפי היחס שבין ההלוואות שקבלנו מכל אחד מהם כמפורט לעיל.
 הוראה זו בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ללא הסכמת הבנקים הנ"ל מראש ובכתב, הואיל וזכויותיהם תלויות בה. כל הודעה שתמסר לכם ע"י הבנקים הנ"ל בדבר הסכומים המגיעים להם מאתנו, על חשבון ההלוואות, תשמש הוכחה מכרעת כלפינו וכל סכום שיועבר על ידכם לבנקים הנ"ל יחשב כשכום ששולם על ידכם לנו.
 הנכם מתבקשים לאשר לבנקים הנ"ל קבלת ההוראה הבלתי חוזרת והסכמתכם לפעול על פיה.

מ. ת.ז. _____ חתימה

גב' ת.ז. _____ חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד/מו"ח בבנק לאומי מאשרבזאת כי הנ"ל חתמו בפני לאחר שזיהיתי אותם בת.ז.

_____ חתימה וחותמת

_____ שם עו"ד/מו"ח בבנק לאומי

לכבוד

בנק _____

הננו לאשר קבלת ההוראות הבלתי חוזרות הנ"ל ואנו נפעל על פיהן בכפוף לכל מניעה חוקית.

בכבוד רב,

בנק לאומי לישראל בע"מ

תאריך _____

נספח ו'

הודעה לקונים על זכויות לפי חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

הסכם מכר מיום לחודש שנת 2026

לכבוד

מ. ת.ז.

גב' ת.ז.

(להלן: "הקונים")

א.ג.ג.

הנדון: חוזה מכר דירה מיום לחודש שנת 2026 (להלן: "החוזה").

דירה מס' זמני בבניין בת חדרים בקומת

בהתאם להוראות סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), הננו להביא לידיעתכם כי אתם זכאים להבטחת הכספים שתשלמו ע"ח מחיר הדירה באחת הדרכים הקבועות לשם כך בחוק כדלקמן:

"לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאשר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאשר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על הערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

בברכה,

אחים אוזן חברה לבניה בע"מ

אנו הקונים מאשרים קבלת הודעתכם זו.

נספח ז'

נוסח התחייבות למתן בטוחה

להסכם מכר מיום לחודש שנת 2026

לכבוד

מ. ת.ז.

גב' ת.ז.

(להלן: "הקונים")

א.ג.ג.

הנדון: חוזה מכר דירה מיום לחודש שנת 2026 (להלן: "החוזה").

דירה מס' זמני בבניין בת חדרים בקומת

הואיל והודעת לנו כי בכוונתך ליטול הלוואה ממוסד פיננסי, לרכישת הדירה שבנדון, והואיל והסכמנו לתת למוסד הפיננסי התחייבות לרישום משכנתא, בתנאי, בין היתר, שכל כספי הלוואה ישולמו לנו ישירות ע"י המוסד הפיננסי, אזי בהתאם להוראות סעיף 3ג(2) סיפא לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), אנו מתחייבים לגרום לכך שבגין כל תשלום שישולם לנו על ידך ו/או מטעמך ע"י התמורה, תינתן לך בטוחה בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק.

בכבוד רב,

אחים אוזן חברה לבניה בע"מ

נספח ח'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה :

מ. ת.ז.

גב' ת.ז.

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מטרה" בפרויקט "פטדה" בקשר עם המקרקעין הידועים במגרשים 213, 215, 216 בגוש 1700 חלקות 30, 34 לפי תכנית תמל / 1115 בעיר קריית גת (להלן: "הקרקע"), עפ"י הסכם חכירה מהוון שנחתם בין המוכרת לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") מספר חוזה 800021553 (להלן: "דירת מחיר מטרה") עם המוכר חברת **אחים אוזן חברה לבניה בע"מ** (להלן: "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיוור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגדרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת

הדירור), המוקדם מביניהם.
בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

חתימה

חתימה

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני **מר ת.ז.** **ונב' ת.ז.**, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה:

מ. ת.ז.

גב'. ת.ז.

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מטרה" בפרויקט "פטדה" בקשר עם המקרקעין הידועים במגרשים 213, 215, 216 בגוש 1700 חלקות 30, 34 לפי תכנית תמל / 1115 בעיר קריית גת (להלן: "הקרקע"), עפ"י הסכם חכירה מהוון שנחתם בין המוכרת לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") מספר חוזה 800021553 (להלן: "דירת מחיר מטרה") עם המוכר חברת **אחים אוזן חברה לבניה בע"מ** (להלן: "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתחייבים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגדרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה. אני/נו מתחייב/ים למכור בתמורה מלאה את דירתי/נו הקודמת, על בסיסה הוענקה לנו זכאות כמשפרי דיור עד שנה מיום קבלת תעודת גמר, ככל וזו טרם נמכרה.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרחה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרחה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרחה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרחה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרחה, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ג. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

חתימה

חתימה

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני **מר** **ת.ז.** **נב'** **ת.ז.**, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחורתמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

כתב התחייבות

מר **ת.ז.**

נב' **ת.ז.**

מצהירים לעמוד בתנאי הסעיף כדלהלן:

אני/ו הח"מ מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה שלא עמדתי

בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לי תעודת זכאות בטעות, הרי ידוע

לי ואנו מסכימים שחוזה המכר שנחתם עימי יבוטל ולא תהא לי זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול

האמור וזאת כאמור כל אחד בנפרד ושנינו יחד

ולראיה באתי על החתום:.

אשרד בקרה בע"מ
31.05.2026
נ ב ד ק

חתימת הרוכש : _____

נספח ט'

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש, במצטבר) בקרקע המיועדת למגורים, או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מטרה מכוח חברותו בקיבוץ..
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/ חכירה/ בעלות במסגרת זכייה במרכז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- זכות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

הריני/ מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו ביד/ינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני **מר** **ת.ז.** _____, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

נספח שוברים

לחוזה מכר מיום לחודש שנת 2026

אחים אוזן חברה לבניה בע"מ ח.פ. 511517237

בין :

מרח' הדסה 90 באר שבע

מצד אחד :

(להלן : "המוכר")

לבין :

מר ת.ז.

גב' ת.ז.

(להלן : "הקונים")

מצד שני :

אנו הח"מ **מר ת.ז.** **גב' ת.ז.** , הקונים מאשרים כי קיבלנו את שוברי התשלום וכי ידוע לנו שבמידה והשוברים הללו יאבדו ו/או כי המוכר יאלץ להנפיק את השוברים בשנית מכל סיבה אחרת, עלות השוברים תהא בסך של _____ ₪ ותחול עלינו. כמו כן אם תחול טעות במילוי מי מהשוברים, השובר לא ייזרק על ידינו, אלא יירשם עליו "מבוטל".

נספח יב' לבנק המלווה

להסכם מכר מיום לחודש שנת 2026 (להלן: "ההסכם")

ת.ז. מרח' טלפון

גב' מרח' ת.ז. טלפון

שניהם יחד וכל אחד לחוד (להלן: הרוכש")

מצד שני;

ברצון המוכר להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 5 בהסכם שנחתם מיום לחודש שנת 2026 זירה מס' זמני בבניין בת חדרים בקומת בפרויקט "פטדה" (להלן בנספח זה: "ההסכם").

על פי ההסכם ובכפוף להוראותיו, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן בנספח זה: "חוק המכר") על המוכר להבטיח את הכספים ששילם הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים להסכם כי מחיר הדירה כולל סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות לקונה, כמפורט להלן:

1. על פי ההסכם בין הצדדים, כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה ישולמו בפועל על ידי המוכר עבור הקונה.
2. תשלומים כאמור בסעיף 1 לעיל ישולמו מתוך חשבון הפרויקט שהנפיק ערבות מכר לטובת הקונה.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - 3.1 עמלה/פרמיה שנתית בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הפרוייקט (ללא המע"מ), כשהם צמודים למדד ההסכם.
 4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק עבור הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי המוכר בשביל הקונה.
 5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק למוכר יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
 6. המוכר יציג בפני הקונה פירוט של סך עלויות העמדת הערבות/פוליסות הביטוח בהן נשא המוכר בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת המוכר לקונה בכתב.

יום

חודש

שם רוכש

ת.ז. רוכש

כתובת רוכש

טלפון רוכש

שם רוכשת

ת.ז. רוכשת

כתובת רוכשת

טלפון רוכשת

דירה מס'

בכניסה

חדרים

קומה

מחיר הדירה בש"ח

מחיר הדירה במילים

מדד בסיס

מדד שפורסם

טופס בחירת דירה

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
מבקשים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

- הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
- מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ש"ח (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
- ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקבוע לגבי כל תשלום.
- מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
- ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
- ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ש"ח במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
- המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
- אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
- אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
- אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים _____

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,

2. מאשר קבלת סך 2,000 ש"ח אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה

ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____